Jaarstukken 2020

Voel je thuis!

Stichting Woonwaarts
Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019
onder de naam Stichting Woonwaarts

Statuten
De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 1 mei 2019,
met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)
Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Inhoud

I. Bestuursverslag 2020 4

1 Verslag van het bestuur 5

2 Verslag van de Raad van Commissarissen 27

II. Jaarrekening 36

1 Balans per 31 december 2020 37

2 Winst- en verliesrekening over 2020 39

3 Kasstroomoverzicht 40

4 Toelichting op de jaarrekening 42

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 45

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 57

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening 76

8 Overige toelichting 84

9 Ondertekening van de jaarrekening 97

III. Overige gegevens 98

I. Bestuursverslag 2020

1 Verslag van het bestuur

1.1 Algemeen

Het jaar 2020 was het eerste volledige kalenderjaar dat Woonwaarts als nieuwe corporatie meemaakte. En wat een jaar hebben we achter de rug. Het jaar 2019 stond in het teken van de fusie van De Gemeenschap en Standvast Wonen. 2020 werd grotendeels beïnvloed door de corona epidemie. Toch hebben we, met aanpassingen en meestal op afstand, grotendeels onze doelstellingen voor het jaar behaald. Zo rondden we onze strategische visie af, leverden we geplande nieuwbouw op en bouwden we aan het realiseren van nieuwe projecten. Ons speerpunt 'sociale duurzaamheid' bleek juist in coronatijd het juiste te zijn. Onze medewerkers werkten ieder vanuit hun eigen rol aan verbondenheid in wijken en buurten met aandacht voor bewoners die iets extra's nodig hadden. Zoals afgesproken bij de fusie, evalueerde de RvC in 2020 de topstructuur van Woonwaarts. Een tweehoofdig bestuur heeft de implementatie van de fusie en de harmonisatie van twee organisaties versneld en verbeterd. Na een periode van twee jaar besloot de RvC verder te gaan met een eenhoofdig bestuur. Het streven naar een zo efficiënte en sober mogelijke bedrijfsvoering ligt hier onder meer aan ten grondslag. De wijziging is per 1 maart 2021 geeffectueerd met het vertrek van Paul van Roosmalen. In het korte bestaan van Woonwaarts is van onze organisatie al veel flexibiliteit gevraagd. We zijn blij en trots dat we hebben constateren dat onze collega's in staat zijn om onder verschillende en soms uitdagende omstandigheden te werken aan het realiseren van onze strategische doelstellingen. Dat versterkt vertrouwen in de bijdrage die we kunnen leveren aan volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied.

Wij zijn Woonwaarts

In het voorjaar van 2020 rondden wij onze strategische visie af. Deze is gebaseerd op de fusiedoelen die we eind 2018 stelden en op de inbreng van onze belangrijkste stakeholders. Onze ambitie is te werken aan prettige, veilige en gemengde wijken en buurten in de drie gemeenten waarin wij actief zijn. Wij zijn er voor de mensen met een laag inkomen en een laag middeninkomen en voor mensen met een aanvullende hulpvraag bij het voorzien in hun woonbehoefte. Er zijn wijken waar we veel woningen beheren en waar dat van ons extra aandacht vraagt. Samen met onze partners en bewoners zetten we ons in om in alle wijken het *thuis voelen in de buurt* mogelijk te maken. Daarom werken wij met wijkteams. Om zo de bewoners en de wijkpartners beter te leren kennen. En om ervoor te zorgen dat wij zelf beter gekend worden. De doorontwikkeling van onze wijkteams is daarmee een belangrijk speerpunt geweest in 2020. En ook dit jaar hebben we hier aandacht voor.

Daarnaast zetten we in op het verder vormgeven van onze dienstverlening

Voor zowel zelfredzame als meer kwetsbare bewoners. Onze motto's daarbij zijn: herkenbaar en nabij en eigen kracht en maatwerk. In het afgelopen jaar kreeg het thema betaalbaarheid & beschikbaarheid veel aandacht. Zo voerden we weer een gematigd huurbeleid en leverden we maatwerk voor huurders die als gevolg van corona in financiële problemen kwamen. De Woondeal die werd gesloten voor de regio Arnhem- Nijmegen betekent een impuls voor het bouwen van sociale huurwoningen. Ook geeft het ons meer ruimte voor het voldoen aan onze opgave met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. We hebben bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt en voor doorstroming van huishoudens naar de beste passende woning. Ook in 2020 hebben we in overleg met onze huurdersorganisatie verder gewerkt aan het vinden van de juiste wijze en vorm van samenwerking.

Ook in 2020 werkten we aan onze ambitie voor duurzame gemengde wijken en buurten

Ons vastgoed heeft in 2020 gemiddeld een groen energielabel. Bij ons en in onze woningen voelen de mensen zich thuis en welkom. In onze buurten en wijken willen we zoveel mogelijk bereiken dat in alle levensfases huurders in hun wijk of buurt kunnen (blijven) wonen. Wij zien de wijkgerichte investeringen in relatie tot de energietransitie als een belangrijke aanjager voor andere thema's die

in wijken spelen, zoals armoede, eenzaamheid en veiligheid. In 2020 leverden we ons duurzaamheid-beleidsplan op. Een routekaart naar een CO2-neutraal Woonwaarts. We werkten aan duurzaamheidsinvesteringen in bijvoorbeeld Hengstdal, waar we een Buurt Energie Systeem (BES) ontwikkelen. Op ons woongebouw aan de Henk van Tienhovenstraat plaatsten we 560 zonnepanelen die de energie opwekken voor het elektraverbruik in de algemene ruimtes en de WKO-installatie die zorgt voor verwarming van de woningen. In samenwerking met de gemeente Druten werken we aan een aardgasvrije toekomst voor Wilgenland (Deest). Ook afgelopen jaar werkten we samen met de gemeente Nijmegen en de collega corporaties toe naar een warmtevisie voor Dukenburg. Dit blijven we de komende jaren doen.

Wonen en Zorg: investeren in inclusieve wijken

Om gericht te kunnen investeren in inclusieve wijken, moeten we weten welke kansen en krachten in een wijk bestaan. Om dat in kaart te brengen, namen we in 2020 een Relatiemanager aan. Deze maakt inzichtelijk wat waar nodig is om inclusieve wijken een impuls te geven. In Beuningen bouwden we aan ons nieuwbouwproject Kerkplein. In dit woongebouw reserveerden we 10 appartementen voor mensen die zorg nodig hebben. Daarvoor werken samen met Zorggroep Maas & Waal. We stelden ook twee woningen beschikbaar voor bewoners die via ‘van Groot naar Beter’ wilden doorstromen naar een beter passende woning en een huurwoning achterlieten. Doorstroming gebruiken we op verschillende manieren om de diversiteit van bewoners in een wijk positief te beïnvloeden. In ons nieuwe woongebouw aan de Tooropstraat in Nijmegen sloten we in dit kader jongerencontracten voor vijf jaar. Bedoeld voor jongeren van 23 tot 28 jaar.

Coronacrisis en Woonwaarts

Vanaf het vroege voorjaar van 2020 kampen we wereldwijd met de crisissituatie die wordt veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft impact op de samenleving als geheel en in het bijzonder op mensen die om een bepaalde reden meer kwetsbaar zijn dan anderen. Dat geldt ook voor onze huurders en onze organisatie. We passen onze bedrijfsprocessen aan op de veranderende omstandigheden en maatregelen van Rijksoverheid en RIVM. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zo veel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Voor onze organisatie betekende dat overschakelen naar digitaal en op afstand werken. Maar ook creatief omgaan met zaken als verhuur die soms toch om fysieke ontmoetingen vragen.

De crisis die veroorzaakt is door het coronavirus, heeft ook in de toekomst impact op Woonwaarts. We zitten op dit moment nog middenin de crisis. De uiteindelijke impact moet nog blijken en bepaalde (maatschappelijke) gevolgen zijn misschien pas over enkele jaren zichtbaar. Als je kijkt naar ons investeringsprogramma, dan hebben we in 2020 gelukkig weinig last gehad van de negatieve gevolgen van de crisis. Bij ons investeringsprogramma zijn we ook sterk afhankelijk van anderen. We schatten nu in dat het voor de organisatie niet leidt tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen overzien, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die een negatieve invloed hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Niet alle factoren kunnen we controleren. Wat we wel kunnen doen, is verder inzetten op sociale duurzaamheid. We investeren in het behouden en vergroten van sociale verbondenheid. Extern, tussen ons en onze huurders en andere belanghouders maar ook intern tussen werknemers. We werken hierdoor aan het verkleinen van de tweedeling die door corona ontstaat. Aan het verkleinen van verschillen die ontstaan tussen huurders in verschillende omstandigheden en de irritatie en frustratie die daardoor logischerwijs oplopen. Voor huurders met huurbetalingsproblemen door corona leveren we maatwerk. Zowel voor bewoners als kleine ondernemers.

We zitten voorlopig nog middenin de crisis. Maar we hebben tot nu toe de ervaring en de goede hoop voor de toekomst dat we elkaar hier met vereende krachten en een positieve instelling doorheen kunnen helpen.

1.2 Doelstelling van de corporatie

We bouwden verder aan Woonwaarts

Woonwaarts is een sociaal duurzaam en toekomstbestendige corporatie, ontstaan uit corporaties met een lange geschiedenis in Nijmegen, Beuningen en Druten. We zijn opgericht vóór en dóór arbeiders met als doel het realiseren van goede huisvesting op goede plekken voor mensen met een lager inkomen. We werken al meer dan een eeuw lang aan veerkrachtige wijken in Nijmegen, Beuningen en Druten en blijven daar met Woonwaarts de nadruk op leggen.

We schreven in 2020 onze strategische visie en ondernemingsplan. Hierin vertaalden we onze drie hoofdambities en drie organiseerprincipes naar concrete doelstellingen en plannen. Dit deden we door het raadplegen van onze belanghouders en werknemers. Welke prioriteiten stellen zij binnen de opgaven die we hebben? We gebruikten de input voor het schrijven van onze strategische visie en baseerden daar ons ondernemingsplan op. We maakten het traject af door interne en externe communicatie waarvoor we praatplaten en een animatiefilmpje ontwikkelden.

Strategische uitgangspunten

Als maatschappelijke organisatie wil Woonwaarts *sociaal duurzaam* ondernemen. We staan stil bij de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven en investeringen waar we voor staan. We zorgen ervoor dat deze toekomstbestendig zijn en ook op de langere termijn bijdragen aan goede volkshuisvesting in ons werkgebied. Dit geldt voor onze omgang met mensen, stenen, bomen en geld.

Woonwaarts is *herkenbaar en nabij*. Zowel voor onze huurders, netwerkpartners als collega's. We werken samen, komen naar belanghouders toe en zijn in en door ons handelen herkenbaar.

Door *eigenkracht & maatwerk* inspireren we huurders, netwerkpartners en elkaar om oog te hebben voor en gebruik te maken van ieders kracht en mogelijkheden. Door 'te laten doen' wat anderen beter of goedkoper kunnen, 'samen te doen' als dat meer oplevert en 'zelf te doen' wat we hebben beloofd en afgesproken, laten we zien dat we samen tot de beste resultaten en mooiste prestaties te komen.

Wij doen dit op basis van gelijkwaardigheid en respect en vanuit de volgende organiseerprincipes:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

Voor 2021-2025 zetten we onze visie om in een ondernemingsplan. Dit plan geeft vorm en richting aan onze visie. Daarmee is voor onze medewerkers en belanghouders helder waar we aan werken en wat er van Woonwaarts verwacht mag worden.

Doelgroep en doelstellingen

Mensen met een inkomen tot € 39.055 zijn onze primaire doelgroep. Maar we zijn er ook voor mensen met een (laag midden) inkomen tussen € 39.055 en € 48.300. Deze secundaire doelgroep valt tussen de doelgroep voor sociale huurwoningen en de doelgroep voor duurdere vrije sector woningen in. We bedienen mensen met een laag middeninkomen met het deel van onze woningen dat in het niet-DAEB segment valt of dat we verkopen.

Als Toegelaten Instelling en maatschappelijke organisatie staan we voor het goed en betaalbaar huisvesten van bijzondere doelgroepen. Met oog voor de veerkracht van wijken en buurten waarin we werken. Dat betekent dat we juist investeren in wijken waar sprake is van sociale, economische of complexe problematiek.

1.3 Speerpunten op vastgoed per gemeente

In alle drie de gemeenten waar we woningen verhuren en beheren, hebben we plannen voor nieuwbouw, onderhoud/renovatie of herstructurering. Hieronder vermelden we de projecten die we in 2020 afrondden of waaraan we bouwden.

Beuningen

Kerkplein
In 2020 bouwden we verder aan 30 levensloopgeschikte appartementen aan de rand van het centrum van Beuningen. Dicht bij diverse voorzieningen en zorgcentrum Alde Steeg. Met de realisatie van dit project (maart 2021) ronden we ruim een decennium van werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen af.

Druten

Vlakkers
De herstructeringsopgave in dit gebied kende diverse belanghouders en (vastgoed-)eigenaren. Dat maakte het project tot een ingewikkelde opgave. In 2019 en 2020 werkten we hard aan verschillende fases van dit project. In juli 2020 rondden we de herstructurering van Vlakkers af.

Nijmegen

Tooropstraat
In 2019 maakten we een start met de bouw van 32 sociale huurappartementen voor starters in een duurzaam appartementengebouw aan de Tooropstraat in Nijmegen-oost. De woningen zijn in de zomer van 2020 opgeleverd en verhuurd.

Hof van Nijmegen
Op de oude locatie van de HAN worden 156 woningen ontwikkeld. Woonwaarts neemt daarvan 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen turn key af. De bouw startte eind 2020. Naar verwachting zijn alle woningen in het tweede kwartaal van 2022 opgeleverd.

1.4 Majeure projecten

Volkshuisvestelijke projecten

In 2020 zetten we diverse noemenswaardige stappen in verschillende omvangrijke projecten. Zo startten we in samenwerking met de gemeente Druten met plannen voor de revitalisering van Deest. Vanuit de Woondeal die is gesloten voor de regio Arnhem-Nijmegen ontstonden plannen voor ontwikkelingen van Winkelsteeg. Daarvoor werken we samen met de andere Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen. In Nijmegen loopt nog steeds het gezamenlijke onderzoekstraject om tot

een warmtenet in Dukenburg te komen. We tekenden samen met partners als de gemeente Nijmegen en Alliander een intentieovereenkomst om te komen tot een Buurt Energie Systeem in Hengstdal. Daarbij zijn ook bewoners en belanghouders nauw betrokken. Woonwaarts werkt sinds een aantal jaren samen met collega corporaties en zorg- en welzijnsorganisatie aan het toepassen van 'praktische wijsheid' in een project dat 'Moderne Devotie' heet. Doel is om buiten gebaande paden en kaders te denken en te werken aan inclusieve buurten en het welzijn van de bewoners. Deze benadering gebruiken we bijvoorbeeld om de omstandigheden rond de explosie in Hillekensacker in beeld te krijgen.

Onze aanpak om te werken met wijkteams, om *herkenbaar & nabij* te zijn voor onze huurder, werkten we in 2020 verder uit. Daarbij heeft het behouden en verstevigen van onze goede relatie met partners in zorg en welzijn doorlopend onze aandacht. Dat leidde ook in 2020 tot goede afstemming over woningen en behoeften voor de doelgroep met specifieke hulpvragen.

Organisatieontwikkeling

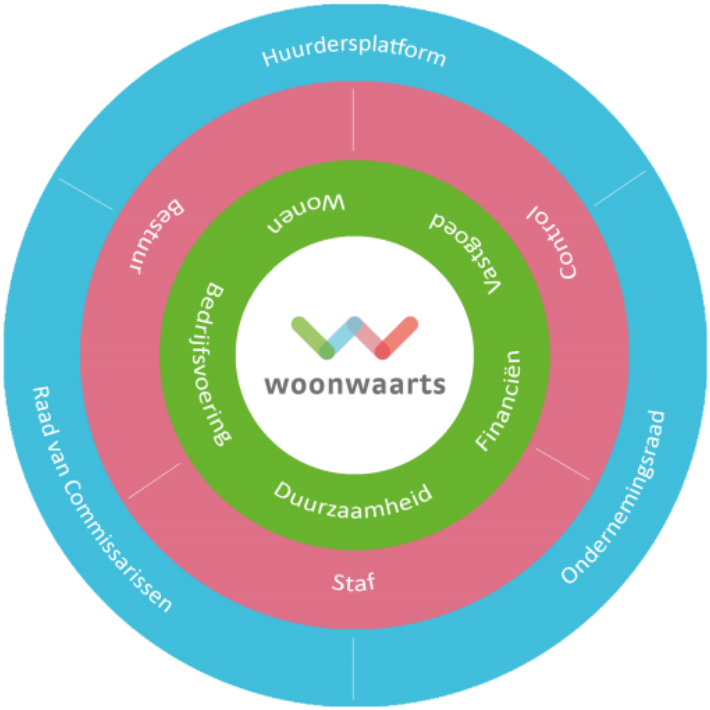
Intern werkten we aan de eerste strategische visie van Woonwaarts die de basis vormt voor ons handelen in de komende jaren. Deze verwoorden we in ons ondernemingsplan 2021-2025: Thuis in de Buurt. In 2020 namen we een teamcoach aan om de doorontwikkeling van onze zelforganiserende organisatie te stimuleren en te begeleiden. Ook zelforganisatie vraagt om kaders. Natuurlijk passend binnen de manier waarop we bij Woonwaarts willen werken: vanuit vertrouwen, verantwoordelijkheid en met ruimte voor ondernemen.

1.5 Organisatie

Naam Toegelaten instelling:	Stichting Woonwaarts
Vestigingsadres:	Takenhofplein 3, Nijmegen
Datum van oprichting:	1 mei 2019
Datum goedkeuring statuten:	5 maart 2019
Governance	Aedes lidnummer 103917
Handels- en stichtingenregister	Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van koophandel en Fabrieken voor centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Onze volkshuisvestelijke opgaven, de maatschappelijke veranderingen en behoefte van de samenleving in het algemeen en onze doelgroepen in het bijzonder, leveren een uitdagend werkveld op. Van onze medewerkers verwachten we dat ze hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het uitoefenen van hun functie en het vertegenwoordigen van Woonwaarts. Daarvoor krijgen ze de ruimte en het vertrouwen van management en bestuur.

In 2020 was onze organisatie als volgt ingericht:



1.6 Risicomanagement

Het beheersen van risico's

Bij het realiseren van onze doelstellingen houden we ons aan vigerende wet- en regelgeving en de Governancecode. Een belangrijk thema is het identificeren en beheersen van risico's. In 2020 hebben we onze strategische risico's opnieuw bepaald op de doelstellingen uit ons nieuw vastgestelde ondernemingsplan 2021-2025. Verder zijn operationele risico's inzichtelijk gemaakt binnen onze bedrijfsprocessen en zijn de financiële risico's in de financiële meerjarenbegroting opgenomen.

Governancecode

In de Governancecode Woningcorporaties staat: 'Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.'

Extern toezicht

Accountant

De accountant voerde in het vierde kwartaal van het verslagjaar haar interim controle uit via een analyse en evaluatie van de interne (financiële) beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. Overall is geconcludeerd dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is. De bevindingen en aanbevelingen van de accountant zijn in een managementletter vastgelegd en besproken met onze Raad van Commissarissen. De aanbevelingen van de accountant nemen we mee in de verdere verbetering en doorontwikkeling van risicomanagement.

Autoriteit Woningcorporaties AW (Inspectie Leefomgeving en Transport)

De AW controleert of corporaties voldoen op het gebied van governance en zich aan de wet- en regelgeving houden.

De beoordeling hiervan wordt kenbaar gemaakt met een integrale beoordelingsbrief. In 2017 vond voor het laatst een integrale beoordeling plaats. Naar aanleiding hiervan is in 2018 de integrale beoordelingsbrief 2017/2018 ontvangen waarin door AW is aangegeven dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Gezien het lage risicoprofiel voerde de AW voor 2019 en 2020 geen integrale beoordeling uit.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2020 ontvingen we van het WSW opnieuw een zogenaamde positieve borgbaarheidsverklaring. Hiermee verklaart het WSW dat Woonwaarts op basis van de ingediende financiële meerjarenbegroting volledig borgbaar is. En is door het WSW het borgingsplafond vastgesteld dat aansluit op onze financiële meerjarenbegroting. Hiermee zijn we in staat om onze geplande activiteiten onder borgstelling van WSW te financieren.

Interne toets

Om het positieve beeld van AW en WSW te bewaken, toetsen we zelf ook jaarlijks in hoeverre we voldoen aan de actuele Governance vereisten. Daarnaast toetsen we jaarlijks intern ons WSW risicoprofiel door een eigen invulling van de (in het verleden door WSW opgestelde) 24 business-risk vragen. De financiële ratio's worden jaarlijks in de begroting getoetst.

Ontwikkeling risicomanagement

We hechten veel waarde aan risicomanagement. Dit draagt volgens ons bij aan realisatie van onze organisatiedoelstellingen. In 2020 legden we de verbinding met de nieuwe vastgestelde organisatiedoelstellingen uit ons ondernemingsplan 2021-2025. Daarbij brachten we de belangrijkste (strategische) risico's en beheersingsmaatregelen in beeld. Ook maakten we met een inschatting van kans en impact ons risicoprofiel verder inzichtelijk. Een overzicht van de belangrijkste strategische risico's is verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Risicobereidheid

Woonwaarts wil geen grotere risico's lopen dan nodig is. We beperken onze risico's voor zover als mogelijk en sturen op het beheersen van de risico's.

Management Controle Framework

Om een verdere groei naar het gewenste volwassenheidsniveau voor risicomanagement te realiseren, besloten we tot de ontwikkeling van een management control framework. Deze is gebaseerd op het door Aedes opgestelde standaardmodel voor woningcorporaties. In navolging hierop hebben we in 2019 een register van statuten/reglementen en beleidsstukken opgesteld en maakten we een visie op risicomanagement. In 2020 werkten we verder aan een visie op control en stelden we een nieuw controleplan op voor de jaren 2020-2023. Door verdere ontwikkeling van het MCF en opname van bovengenoemde documenten ontstaat een meer samenhangend geheel van ons interne beheersing systeem.

Ontwikkeling

We blijven werken aan de doorontwikkeling van ons risicomanagementmodel met de volgende doelstellingen:

- Risicomanagement is een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en haar planning & control cyclus.
- Er is sprake van proactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: risicobeheersing is een wezenlijk onderdeel van de activiteit) in plaats van reactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: sturen op incidenten).
- Risicomanagement leeft in de organisatie. De organisatie, in casu alle medewerkers, zijn zich bewust van hun rol en bijdrage in een actieve risicobeheersing van activiteiten.

- Bij de uitvoering van activiteiten is er een optimale mix tussen eigen verantwoordelijkheid en risicobewust ondernemen.

Risico en risicobeheersing

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste in 2020 geïdentificeerde strategische risico's op onze organisatiedoelstellingen. De benoemde risico's zijn besproken binnen het managementteam, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Organisatie-doelstelling	Prestatie	Risico	Beheersmaatregel
Vergroten betrokkenheid bij buurten en wijken	*-Werken met integrale wijkplannen* *-Een dienst-verleningsconcept waarin iedereen kan meedoen* *-Huurders bevestigen en waarderen onze betrokkenheid*	- Plannen zijn niet integraal - Gebrek aan interne expertise - Geen/te weinig betrokkenheid huurders	- Planning opnemen in teamplannen - Frequent evalueren en aanpassen wijkplannen - Intern opleiden of extern expertise inhuren - Huurders betrekken bij plannen en vooraf draagvlak creëren
Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenkracht	*-Samenwerken met goed functionerende huurders-organisaties*	- Afwijkende zienswijze huurdersorganisaties - Conflicten tussen en/of binnen huurdersorganisaties - Verkeerde samenstelling huurders organisaties	- Actief ondersteunen, begeleiden en faciliteren van huurdersorganisaties
Een solide basis bieden voor het maken van een thuis	*-Goede basiskwaliteit woningen* *-Heldere visie op duurzaamheid*	- Ontbreken van juiste definitie basiskwaliteit - Onvoldoende financiële middelen - Ontbreken inzicht opgave en mogelijkheden duurzaamheid - Vertraging in plannen	- Basiskwaliteit integraal formuleren en afstemmen op financiële mogelijkheden - Pilots duurzaamheid - Subsidiemogelijkheden benutten
Duurzaam investeren in maatschappelijke waarden	*Meerjaren-begroting gebaseerd op aanvaardbare risico's en optimaal resultaat*	- Het niet kunnen verwezenlijken van ambities	- Scenarioberekeningen voor juiste afstemming tussen financieel resultaat en ambitie

Naast bovenstaande risico's zijn onze bedrijfsprocessen ook voorzien van (operationele) risico's. Voor de onderkende risico's benoemden we beheersmaatregelen om de risico's zoveel mogelijk te beperken. Jaarlijks herijken we de benoemde risico's. De toetsing van de processen en beheersingsmaatregelen worden ook vastgelegd in een controleplan. Uit de in 2020 uitgevoerde interne controles is gebleken dat het beheersingsmodel goed werkt.

Tot slot zijn in de financiële meerjarenbegroting de financiële risico's benoemd. Deze risico's zijn in een aantal scenario's doorgerekend om te beoordelen wat de impact op de financiële kengetallen is. De resultaten hiervan staan in onderstaande tabel weergegeven.

Scenario's	Solvabiliteit 2025	LTV 2025	Dekkingsratio 2025	ICR 2025
Begroting	27,2%	71,9%	38,2%	1,9
Geen huurverhoging per 01-07-2021	26,2%	72,9%	38,7%	1,8
Onderhoudskosten +5% vanaf 2022	26,2%	73,0%	38,7%	1,8
Rentestijging 0,5% in 2021 en 1% jaren daarna	26,1%	73,0%	39,8%	1,6

De conclusie is dat Woonwaarts in deze begroting in staat is haar plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is voldoende ruimte om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen. Risico's worden voortdurend beoordeeld en daardoor kunnen er tijdig maatregelen worden genomen bij afwijkingen van deze begroting.

1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie indicatoren

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Deze waarden lichten we hierna toe.

De waardering bij Woonwaarts

Methodiek marktwaarde verhuurde staat

In de Woningwet is opgenomen dat een Toegelaten Instelling (TI) in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie dient te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde in verhuurde staat.

Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het handboek ziet toe op de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. In het handboek zijn twee benaderingen opgenomen: de 'basisversie' en de 'full versie'.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed en volledige taxatie door een externe taxateur (Dansen van der Vegt). Het overige twee derde deel krijgt een markttechnische update.

De marktwaarde van het bezit wordt in drie rekenmodellen opgesteld:

- WON model - zelfstandige en onzelfstandige woningen
- BOG model - bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
- PP model - parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per marktwaarde complex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Marktwaarde model (x € 1.000)	Marktwaarde 2020	Marktwaarde 2019
WON	1.734.765	1.543.192
BOG	42.061	40.939
PP	3.850	3.600
Marktwaarde	1.780.677	1.587.731
Presentatie in jaarrekening:		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.548.511	1.374.509
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	231.208	212.274
Totaal vastgoed in exploitatie	1.779.719	1.586.783
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	703	646
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	255	302
Marktwaarde	1.780.677	1.587.731

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau is de output op complexniveau door Woonwaarts beoordeeld. Bij ieder complex is gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening en zijn deze afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

De belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- De gemiddelde contracthuur is in 2020 met 2,5% gestegen: **impact + 15,8 miljoen**.
- De maximaal redelijke huur is met 3,6% gestegen, waardoor minder aftopping plaats vindt bij gereguleerde woningen: **impact + 18,9 miljoen**.
- De gemiddelde WOZ waarde is met 8,2% gestegen, waardoor de belastinglasten (verhuurderheffing en gemeentelijke heffingen) toenemen: **impact - 16,2 miljoen**.
- De overdrachtskosten zijn hoger door gestegen overdrachtsbelasting: **impact - 35,1 miljoen**.
- Macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in het handboek 2020 lager ingeschat, waardoor toekomstige huuropbrengsten lager zijn: **impact - 8,8 miljoen**.
- Gemiddelde leegwaardestijging van circa 12,3**%: impact + 92,5 miljoen**.
- Gemiddelde daling (verbetering) van de disconteringsvoet met circa 0,46% (door-exploiteren) en 0,37% (uitponden): **impact + 111,3 miljoen**.

Beleidswaarde

Methodiek beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door Woonwaarts binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie werkelijk te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. De beleidswaarde wordt daarom bepaald door op vier onderdelen aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Deze afslagen tezamen vormen de ‘maatschappelijke bestemming’.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

(x € 1.000)	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	1.548.511	1.374.509
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	231.208	212.274
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	703	646
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	255	302
Marktwaarde in verhuurde staat	1.780.677	1.587.731
Stap 1: Beschikbaarheid	72.697	-20.157
Stap 2: Betaalbaarheid	-778.357	-645.438
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-205.318	-118.046
Stap 4: Beheer (beheerkosten)	-81.171	-53.724
Beleidswaarde	788.528	750.366
Verdeling beleidswaarde		
DAEB vastgoed in exploitatie	627.626	599.849
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	160.446	150.110
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	311	207
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	145	200
Beleidswaarde	788.528	750.366

Omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft, wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De verlaging van de disconteringvoet zorgt er voor dat alle toekomstige kasstromen in de marktwaarde een hogere contante waarde hebben en daardoor zijn de afslagen in de beleidswaarde 2020 ook hoger. Daarnaast wordt de hoogte van de beleidswaarde beïnvloed door eventuele aanpassingen in het beleid dat zich vertaalt in de streefhuur, onderhoud en beheer.

De aanpassing voor beschikbaarheid is in 2020 positief. Bij deze stap vervallen ook de overdrachtskosten (bij aanvang en in de eindwaarde). Door de hogere overdrachtsbelasting is die correctie dit jaar groter en dit heeft een positief effect.

De stijging van de aanpassing voor betaalbaarheid wordt vooral veroorzaakt door gestegen WOZ-waarden, wat een stijging van de verhuurderheffing tot gevolg heeft.

De aanpassingen voor kwaliteit en beheer zijn gebaseerd op de normen voor onderhoud en beheer. Deze zijn in 2020 gestegen met 6 á 7%. Deze ontwikkeling doet zich breder in de sector voor en dit zien we ook bij de normen van corporaties in de regio.

Door deze vier aanpassingen komt de beleidswaarde uit op 44% van de marktwaarde (2019: 47%).

Marktwaarde versus Beleidswaarde

De correcties op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer vormen samen de maatschappelijke bestemming. Ultimo 2020 bedraagt deze € 993 miljoen (2019: € 837 miljoen). Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste onderdeel daarvan betreft de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren. Bijkomend effect is dat er daardoor meer verhuurderheffing moet worden afgedragen.

Verslag van de financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2020 sluiten we af met een positief resultaat van € 193,4 miljoen (na belasting). Dit resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 182,6 miljoen). In deze post is het financieel effect van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 181,2 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (€ 1,5 miljoen positief) verantwoord.

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 28 miljoen. Dit is een stijging van € 3,5 miljoen in vergelijking met 2019 (€ 24,5 miljoen). De voornaamste redenen zijn lagere onderhoudskosten (€ 3,5 miljoen inclusief toegerekende organisatiekosten), hogere heffingen (OZB en verhuurderheffing van € 1,3 miljoen) en hogere huuropbrengsten (€ 1,5 miljoen).

Kengetallen

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's:

- Solvabiliteit (vermogen): Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- LTV (vermogen): Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- ICR (liquiditeit): Maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Dekkingsratio (onderpand): Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- Onderpandratio: Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de cijfers in de jaarrekening 2020. De solvabiliteit en LTV zijn berekend op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
Solvabiliteit	46%	68,2%
LTV	56,9%	27,5%
ICR	1,56	2,51
Dekkingsratio	36,9%	19,1%
Onderpandratio	34,9%	

In 2020 hebben de externe toezichthouders (AW en WSW) een nieuw normenkader vastgesteld. De norm voor de LTV is voor DAEB vastgesteld op 85% (was 75%). Het dekkingsratio is gewijzigd en wordt nu berekend op basis van de marktwaarde van de leningen (norm 70%). Tevens heeft het WSW een onderpandratio (70%) opgenomen. Deze beide ratio's zeggen iets over de discontinuïteit: "Is de waarde van het onderpand voldoende om bij discontinuïteit de financiële verplichtingen te kunnen voldoen?"

Vennootschapsbelasting

Sinds de fusie en door het fiscale resultaat over 2019, komen we vanaf 2019 in de betalende positie. Op basis van de WOZ-waarde welke leidend is voor de fiscale waardering, hebben de afgelopen jaren opwaarderingen plaatsgevonden waardoor er geen verrekenbaar verlies meer is.
Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van ruim € 2,1 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed en leningen.

Financieringsbehoefte
In 2020 is € 9,7 miljoen contractueel afgelost op de leningenportefeuille. In dit jaar werd voor € 22 miljoen aan nieuwe geldleningen aangetrokken. De leningenportefeuille is hierdoor in 2020 toegenomen met € 12,4 miljoen naar € 401,2 miljoen.

Fusieresultaten
In de begroting 2020 was een fusiebesparing ingerekend van € 545.000. De uiteindelijke realisatie bedraagt € 508.000. Het verschil van € 37.000 wordt veroorzaakt doordat we het pand aan de Curaçaoweg pas in 2021 gaan verhuren.

Blik op de toekomst

Begroting 2021-2025
We presenteerden in 2020 een begroting waarin op hoofdlijnen de volgende zaken zijn meegenomen:

- Uitwerking van het portefeuillebeleid
    - Per saldo gemiddeld 137 woningen groei per jaar in 2021-2025
    - Renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen
    - Energie-investeringen welke leiden tot een gemiddeld label B in 2020 en invullen ambitie verduurzaming bezit ongeveer € 9,0 miljoen per jaar
    - Asbest gesaneerd in 2024
    - Brandveiligheid extra begroot in verband met noodzakelijke maatregelen voor 2021-2023 voor gemiddeld € 1,8 miljoen

- Conservatief inrekenen van huurverhogingen (inflatievolgend), waaronder het beperkt inrekenen van huurharmonisatie tussen 0,30% - 0,40% per jaar.
- Inrekening onderhoudslasten conform onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit voor 2021. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2018.

De conclusie is dat Woonwaarts in staat is haar plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen.

Benutting investeringscapaciteit
We hebben een gezonde financiële positie en willen graag meer investeren in nieuwbouw. Maar hiervoor zijn bij de deelnemende gemeenten onvoldoende mogelijkheden omdat er geen of nauwelijks bouwkavels beschikbaar zijn voor de sociale huur.

Daarom besloten we de komende jaren meer te investeren in planmatig onderhoud en duurzaamheid. In de begroting 2020 en de meerjarenbegroting zijn hiervoor forse bedragen opgenomen. In het nieuwe ondernemingsplan (vanaf 2020) werkten we de effecten van duurzaamheid verder uit. Deze plannen passen binnen onze financiële beleidskaders voor de eerste 5 jaar.

Financiële positie in de toekomst in relatie tot de vennootschapsbelasting
Jaarlijks actualiseren we de fiscale meerjarenprognose. Vanaf 2019 zitten we in de betalende positie terecht.

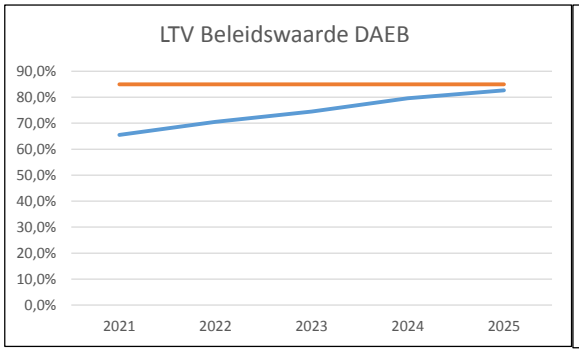
Hier spelen een heel aantal factoren een belangrijke rol, waarbij de ontwikkeling van de WOZ-waarde de meest voorname is. Naar verwachting betalen we gemiddeld € 6 miljoen per jaar aan vennootschapsbelasting.

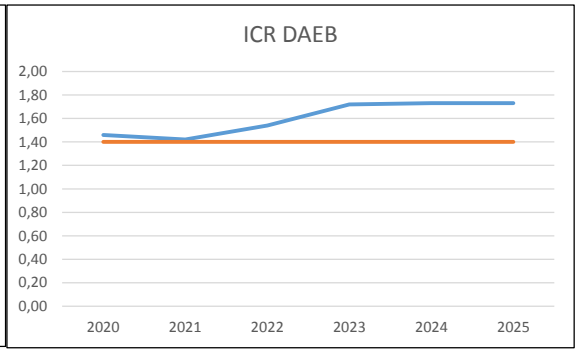
Liquiditeitspositie in 2021 en verder

In 2021 verwachten we een financieringsbehoefte van € 52 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het WSW. In de begroting 2021 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,4. Afhankelijk van de hoogte van de fiscale aangifte 2020 en de daaruit voort vloeiende VPB betaling, komt de ICR in 2021 verder onder druk te staan en mogelijk onder de toegestane norm. In de meerjarenraming neemt de ICR in de jaren 2022-2025 weer toe tot ruim boven de normen van toezichthouders.

Conclusie

De conclusie is dat we in staat zijn onze plannen de komende vijf jaar uit te voeren binnen de normen van de externe toezichthouders. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen. Indien we alle voorgenomen plannen in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie tot en met 2030 uitvoeren, overschrijdt Woonwaarts de LTV grens van 85% in de DAEB portefeuille in 2027. Vanuit de politiek zal iets moeten gebeuren, anders is Woonwaarts genoodzaakt haar meerjarenplannen bij te stellen om financieel gezond te blijven.





1.8 Personele zaken

2020 was het jaar van de Covid-19. In hele korte tijd zijn we nagenoeg allemaal omgeschakeld van volledig werken op kantoor naar volledig mobiel werken. In de meeste gevallen betrof dat thuis werken. Er zijn daarbij geen technische belemmeringen geweest. Collega's zijn gefaciliteerd in onder meer beeldschermen en bureaustoelen om de werkplek zo goed mogelijk Arbo technisch in te richten. Individueel verstrekten we ook andere hulpmiddelen.

Personeelsverloop

In 2020 vertrokken er in totaal 11 medewerkers en namen we 12 nieuwe medewerkers aan. Drie medewerkers zijn van hun pensioen gaan genieten, zeven medewerkers vonden een andere werkgever en van één medewerker namen we afscheid omdat er door verzuim geen arbeidsmogelijkheden meer zijn. Van de nieuwe medewerkers komen er acht uit de corporatiebranche en vier van buiten de sector.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2019	114	98,25	97,5	€ 7.101.785	€ 7.445.000	€ 888.000
Eind 2020	115	98,90	97,5	€ 7.714.000	€ 7.695.000	€ 336.000

Extra ondersteuning van personeel, dat werd ingeleend, was er bij de afdeling Wonen en de afdeling Vastgoed. In totaal werd in 2020 gemiddeld 2,19 fte ingehuurd.

Arbo en verzuim

We worden voor het verzuim begeleid door de arbodienst 2 Grip. Zij voldoet vanuit de Wet Verbetering Poortwachter aan de verplichtingen rond verzuimbegeleiding. In 2020 evalueerden we met de directie en de bedrijfsartsen. De samenwerking en de overeenkomst worden voortgezet. Het casemanagement wordt in 2021 door 2 Grip uitgevoerd. Leidinggevenden en medewerkers worden dan nog beter begeleid in het verzuimproces.

Verzuimcijfers

Over het hele jaar 2020 was het verzuimpercentage 5,4%. Daarmee zitten we boven de Aedesnorm van 4,5%. We hadden met name in de eerste helft van 2020 collega's met een langdurig verzuim. In totaal zijn er zeven langdurig zieken, waarvan er eind 2020 nog twee langdurig arbeidsongeschikt zijn. Bij twee van zeven collega's ligt de oorzaak in de fysieke gezondheid. Bij de andere langdurig zieken is de oorzaak (mede) werk gerelateerd. Verzuim pakken we preventief aan door in gesprek te zijn en te blijven met medewerkers. In 2020 hebben de leidinggevenden en HRM een training verzuim bij Falke & Verbaan gevolgd. Het beleid is aangepast naar een gedragsvisie op verzuim. Daarmee ligt de focus nog meer op preventie. De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie bedraagt over 2020 0,9. Daarmee zitten we onder de Aedesnorm van 1,2.

Vertrouwenspersoon

Een (externe) vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen (of willen) doen met hun directe leidinggevende of HRM adviseur/interne vertrouwenspersoon. Eind 2020 maakten we kennis met een nieuwe vertrouwenspersoon.
De externe vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks naar de organisatie over het aantal personen dat contact heeft gezocht en, als dat mogelijk is, wordt er een korte omschrijving gegeven van het onderwerp waarover is gesproken. In 2020 zijn er geen contactmomenten met medewerkers geweest.

Opleiden en ontwikkeling

Woonwaarts investeert in een continu lerende en ontwikkelende organisatie, omdat dit leidt tot:

- Medewerkers die lang inzetbaar en productief blijven;
- medewerkers die meer tevreden zijn op en over hun werk;
- medewerkers die geboeid zijn door hun werk en niet door hun salaris.

Hiermee creëren we een organisatie die flexibel omgaat en mee ontwikkelt bij veranderende omstandigheden.

We stimuleren een duurzame ontwikkeling van medewerkers. Zowel de vakinhoudelijk als de persoonlijk ontwikkeling. Hiervoor maken medewerkers gebruik van het opleidingsbudget en/of van hun persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget. In 2020 is mede door corona minder aan opleidingen besteed dan begroot: we gaven bijna € 78.000 aan functie gebonden opleidingen uit (ten opzichte van begroot € 210.000). En maakten medewerkers voor € 19.000 gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Dit laatste werd grotendeels ingezet voor (loopbaan)coaching.

Ook de bestuurders ontwikkelen zich. Vanaf 1 januari 2015 zijn corporatiebestuurders verplicht tot Permanente Educatie (PE). Zij behaalden beiden 32 PE-punten. Dit is minder dan het gemiddelde van 36 PE-punten per jaar dat Aedes verplicht stelt. Aedes rekent met een totaal van 108 punten over 3

kalenderjaren. Voor de jaren 2018-2019-2020 voldoen de bestuurders wel ruimschoots aan dit gemiddelde.

In 2020 liepen vijf studenten stage bij Woonwaarts, verdeeld over de afdelingen Financiën en Wonen. Eén van deze stagiaires is na zijn stage en afronding van de opleiding bij Woonwaarts aangenomen als vaste collega.

Inzetten op duurzaam inzetbare medewerkers

Duurzame inzetbaarheid is zowel een maatschappelijk vraagstuk als een vraagstuk van goed werkgeverschap. Maatschappelijk gezien neemt niet alleen de beschikbaarheid van arbeidskrachten af, maar verandert ook de personeelsopbouw binnen organisaties door demografische ontwikkelingen.

Sinds enkele jaren wordt er geprobeerd om de sector te verjongen. Ook bij Woonwaarts proberen we jongere collega's aan te trekken. Van de nieuwe collega's zijn er vijf jonger dan 35 jaar. Daarnaast zijn we in 2020 de werving gestart van trainees. We doen mee aan het programma Talent in Huis. 3 net afgestudeerde jongeren komen ieder een half jaar een opdracht verrichten binnen de organisatie. Hiermee leren zij de sector kennen en proberen we jong talent in huis te halen. De eerste kandidaat startte januari 2021.

Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (Flow) onderscheidt vier pijlers van duurzame inzetbaarheid:

- Gezondheid en vitaliteit: *mentaal en fysiek in staat zijn om bij te blijven in werk.*
- Werk- en privébalans: *in staat zijn aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen, privé en in het werk.*
- Leren en ontwikkelen: *goed in je werk zijn en blijven.*
- Motivatie en betrokkenheid: *plezier in je werk hebben en houden.*

Om te onderzoeken waar we staan, voerden we in 2020 twee medewerkers onderzoeken uit: Thuis bij Woonwaarts (uitgevoerd door Schouten & Nelissen) en een vitaliteitsonderzoek (uitgevoerd door Adaptics). Bij het eerste onderzoek lag de nadruk meer op de mentale kant en bij het tweede onderzoek op de fysieke kant. Bij het laatste onderzoek zijn er individuele tips voor fysieke gezondheid gegeven. In de bijzondere tijd van corona besteedden we veel aandacht aan het psychische welzijn van de collega's. Een goede balans tussen werk en privé, sociale verbondenheid, veerkracht en fysieke en mentale gezondheid zijn continue onderwerp van gesprek geweest. In 2021 gaan we hier meer verder.

In 2020 maakten diverse medewerkers gebruik van de verschillende verlofsoorten die er zijn. Twee medewerkers maakten gebruik van het generatiepact, één medewerker nam ouderschapsverlof op en één medewerker nam onbetaald verlof om invulling te geven aan andere ambities. Mooie maatregelen voor een betere balans tussen werk en privé. Daarnaast vervulde één collega tijdelijk een andere functie binnen Woonwaarts en zijn er twee medewerkers (gedeeltelijk) gedetacheerd bij een andere corporatie. Op deze manier bieden we maatwerk aan de behoeften van collega's en houden we de medewerkers competent en gemotiveerd in het werk.

Ontwikkeling naar zelforganiserend werken en passend leiderschap

De ingezette koers na fusie op het gebied van zelforganiserend werken heeft door corona vertraging opgelopen. De inzet van het bureau Kode4 heeft ons in 2019 en 2020 geholpen bij de eerste stappen richting zelforganisatie. Een teamcoach, in dienst bij Woonwaarts, helpt ons nu verder teams (door) te ontwikkelen naar een hoger niveau van zelforganiserend werken.

We passen daarbij nog steeds de volgende organiseerprincipes toe:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

Zelforganiserend werken vraagt om een andere manier van leidinggeven en leiding ontvangen. Bij Woonwaarts streven we naar zelforganiserend werken, waar sprake is van faciliterend leiderschap. De teamcoach begeleidt ook de leidinggevenden, zodat zij zelf in staat zijn om hun teams te ondersteunen in hun ontwikkeling.

In 2020 startte we met een pilot ‘Samen werken aan een nieuwe opzet voor ontwikkelgesprekken’. Vijf teams van verschillende afdelingen doen mee met deze pilot. Het doel is af te stappen van de traditionele wijze van de cyclus functioneren en beoordelen en te gaan naar een continue dialoog met de leidinggevende, directe collega en/of het team. De medewerker heeft daarbij de regie en is verantwoordelijk voor de eigen (team)ontwikkeling. Dit draagt bij aan de individuele ontwikkeling, teamontwikkeling en de ontwikkeling naar zelforganisatie.

1.9 Samenwerking en belanghouders

Gemeenten

We hebben een goede samenwerking met de gemeenten waarin we werken. Onze directeur-bestuurders hebben periodiek bestuurlijk overleg met de betreffende wethouders over verschillende volkshuisvestelijke thema’s en specifieke projecten. Hierbij hebben ze hun aandachtsvelden verdeeld: Nijmegen doen ze samen, in Beuningen vertegenwoordigde Esther Lamers het bestuur en Paul van Roosmalen deed dit voor Druten. Tijdens dit bestuurlijk overleg worden lokale opgaves en de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar besproken. Vanwege het voorzitterschap van het PNW dat Esther Lamers in 2020 vervulde, waren de contacten met verschillende Nijmeegse wethouders intensiever. Deze betroffen vaak ook de volkshuisvestelijke situatie in de gemeente Nijmegen en niet alleen Woonwaarts specifieke kwesties.

Beuningen

De tripartite prestatieafspraken voor 2021 zijn eind 2020 voor Druten en Nijmegen getekend. In Beuningen voerden we extra overleg over de te maken afspraken waardoor ondertekening door de gemeente en Woonwaarts pas in 2021 plaatsvond. Huurdersbelang Beuningen nam deel aan de gesprekken, maar koos ervoor de prestatieafspraken niet te tekenen. In Beuningen ligt het accent van gespreksonderwerpen op regionale samenwerking ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Ook doorstroming van met name oudere huurders naar een beter passende woning heeft in deze gemeente onze aandacht.

Druten

De gemeente Druten, HuurdersBelangen Druten en Woonwaarts ondertekenden eind december de prestatieafspraken voor 2021. Hiermee voldeden we aan de wens van de gemeente en onze eigen ambitie om tijdige gedragen afspraken te maken. Voor Druten ligt het accent op het versterken van de tripartite samenwerking tussen gemeente, huurderorganisatie en Woonwaarts. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden tot het versnellen en intensiveren van de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen.

Nijmegen

Na een intensief maar prettig verlopen tripartite proces zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Nijmegen, de huurdersbelangenverenigingen en de vijf corporaties in december 2020 getekend. Voor Nijmegen is gekozen de Samenwerkingsagenda te actualiseren voor alle partijen. Er zijn geen aparte, corporatie specifieke afspraken gemaakt. Gezien de verwachte groei van de

Nijmeegse bevolking ligt de nadruk de komende jaren op het toevoegen van woningen en daarnaast op de thema's leefbaarheid en duurzaamheid. De beschikbare mensen, middelen en kennis die door de Woondeal naar ons werkgebied zijn gekomen, worden hierbij ingezet.

Huurdersorganisaties

In 2020 is met behulp van een extern procesbegeleider intensief gewerkt aan een nieuwe vormgeving van de huurdersvertegenwoordiging van Woonwaarts. Bijeenkomsten met grotere groepen waren nauwelijks mogelijk vanwege de coronamaatregelen. Toch kwamen de partijen eind 2020 tot een keuze in de vormgeving van de huurdersvertegenwoordiging van Woonwaarts: de lokale organisaties Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG), HuurdersBelangen Druten (HBD), Huurdersbelang Beuningen (HBB) en HuurdersBelangenStandvast Nijmegen (HBS) gaven aan zelfstandig verder te willen gaan. Het HuurdersPlatform Standvast Wonen (HPSW) ziet in deze constructie geen rol voor zichzelf en wordt op termijn opgeheven. In 2021 maken we verdere werk- en procesafspraken met de vier huurdersorganisaties.

Woonwaarts heeft in 2020 vier keer overleg gehad met alle huurdersorganisaties. Op de agenda tijdens deze overleggen stonden het nieuwe ZAV-beleid, het nieuwe serviceabonnement, het duurzaamheidsbeleid, de strategische visie, het ondernemingsplan en standaard zaken zoals de huurverhoging en begroting 2021. Met de lokale organisaties overlegden we twee keer op individuele basis over onder andere het digitale klantenpanel en de voortgang rond de nieuwe participatiestructuur.

Huurcommissie

In 2021 heeft één huurder zich gemeld bij de huurcommissie. In afwachting van de mogelijkheid van een fysieke bijeenkomst, is de zitting op verzoek van de betreffende huurder uitgesteld.

Overleg bewonerscommissies

Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, zijn er bij Woonwaarts ook bewonerscommissies. Deze hebben inspraak en advies over hun gebouw of buurt. De Woonconsulenten en Wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor deze organisaties.
Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen als het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de gebouwen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

Woonwaarts werkt met de andere Nijmeegse corporaties samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Achtmaal per jaar wordt vergaderd en tweemaal per jaar organiseren de bestuurders een heidag. Voornamelijk op strategisch niveau wordt het gesprek gevoerd over diverse volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettig samenwerkingsverband ontstaan. De grote volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen en de complexe gebiedsontwikkelingen (gestimuleerd door de Woondeal) vragen steeds vaker om afstemming en samenwerking. Het PNW kent een wisselende voorzitter en secretariaat. In 2020 was Esther Lamers voorzitter.

Woonkr8

Woonwaarts maakt deel uit van dit samenwerkingsverband met andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Woonkr8 kent een roulerend voorzitterschap. In 2020 was Paul van Roosmalen voorzitter. De corporaties verenigd in Woonkr8 pakken regionale vraagstukken en opgaves op in coalities die per thema wisselend van samenstelling zijn. Het doel is om te verbinden, snelheid te maken en samen meer te bereiken.

Thema's waar Woonwaarts actief bij betrokken is:

- Duurzaamheid
- Woonruimteverdeling
- Keten van kansen: huisvesting voor kwetsbare doelgroepen
- Gevolgen van passend toewijzen
- Arbeidsmobiliteit
- Diverse versnellingstafels in het kader van de woondeal

Vroegsignalering

De Nijmeegse woningcorporaties, Vitens, CZ, VGZ, NUON en de gemeente Nijmegen zijn op pilotbasis het convenant *Vroegsignalering schulden* aangegaan. Dit geeft een nieuwe impuls aan samenwerking met betrekking tot het voorkomen en oplossen van bestaande en toekomstige betalingsachterstanden van huurders. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen. In 2020 zijn Beuningen en Druten bij de pilot aangesloten.

Deelnemende partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten/huurders met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR 'matcht' adressen waar meerdere signalen samenvallen. De bewoners worden persoonlijk benaderd, via telefoon en huisbezoek, met een aanbod voor hulp of ondersteuning. Het doel is om huishoudens voor grote financiële problemen te behoeden door bij betalingsproblemen in een vroeg stadium hulp te bieden.

Weer Thuis

Eind 2020 werd het regioconvenant Weer Thuis geëvalueerd. De belangrijkste conclusie van deze evaluaties waren dat het tempo van ontwikkelingen tussen regio Nijmegen en Rivierenland zodanig groot is, dat beide regio's zelf verder gaan. Voor de regio Nijmegen geldt dat doorontwikkeling van de samenwerking op het huisvesten van bijzondere doelgroepen uit beschermd wonen ondergebracht wordt in de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling), omdat dit al een structuur is waar partijen regelmatig en op een constructieve manier met elkaar om tafel gaan. Daarmee is WBB niet alleen het uitvoeringsorgaan voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit beschermde woonvormen. Ook wordt het een platform voor het bespreken en bepalen van de samenwerkingsagenda en het aangaan van experimenten of initiatieven van aanvullende of nieuwe tussenvormen.
In het eerste kwartaal van 2021 wordt de pilot Weer Thuis geëvalueerd en afgerond. Aanbevelingen die de pilot oplevert in het plaatsen en begeleiden van mensen die uitstromen uit beschermd wonen, worden overgedragen aan de WBB en waar van toegevoegde waarde daar geïmplementeerd.

1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten

Moderne Devotie en Phronesis

Samen met Portaal, Talis en een aantal zorgpartijen nemen we deel aan deze leergang in de vorm van een maatwerkklas en een bestuurskamer. Inzet van de leergang is om vanuit praktische wijsheid te komen tot een visie over het huisvesten van kwetsbare groepen in wijken.

Bouwkamer

We zijn via een aantal medewerkers aangesloten bij de Bouwkamer Nijmegen: een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.

Aedes en VTW

Wij zijn lid van Aedes. Daaruit volgt de verplichting om de Governancecode te volgen en te implementeren. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Lokaal preventieakkoord

Het initiatief 'Wij zijn groen, gezond en in beweging' initieerde het Lokaal Preventieakkoord. Wij tekenden dit akkoord in 2020, samen met meer dan 50 organisaties.
Hiermee spreken we uit dat we actief een gezonde leefstijl bij medewerkers, leerlingen, cliënten en patiënten stimuleren. Een rookvrije omgeving, meer bewegen en gezond eten, mentale fitheid en bewustwording van de risico's van alcoholgebruik zijn de prioriteiten. Het doel van het akkoord is de fysieke én mentale gezondheid van Nijmegenaren aanzienlijk te verbeteren.

1.11 Klachten en geschillen

De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten

Samen met andere corporaties in de regio financieren we de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving (KWC). Deze commissie werkt onafhankelijk en bestaat uit vijf onafhankelijke leden (zonder binding met de aangesloten corporaties): twee daarvan zijn voorgedragen door huurderorganisaties, twee door corporaties en één is een voorzitter met een juridische achtergrond. De commissie wordt ondersteund door een onafhankelijk secretaris en werkt volgens een reglement.

Jaarlijks rapporteert ons bestuur en onze Raad van Commissarissen over de klachten die bij KWC over ons zijn ingediend. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van het KWC.

Overzicht klachten Woonwaarts via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2020:

Klachten ingediend in 2019, behandeld in 2020	0			
Klachten ingekomen in 2020	6			
Klachten nog te behandelen in 2021	1			
Totaal klachten behandeld in 2020	5	→	niet ontvankelijk	0
			(kennelijk) ongegrond	3
			(gedeeltelijk) gegrond	2

Belangrijkste Bestuursbesluiten

Ons managementteam vergadert één keer in de twee weken onafhankelijk van het bestuur. MT-leden hebben ieder vanuit hun eigen functie mandaat voor het nemen van besluiten. Afdeling overstijgende besluiten of zaken van zwaarwegend (financieel) belang worden niet door het MT genomen. In deze gevallen adviseert het managementteam het bestuur over een te nemen besluit. Het bestuur vergadert elke weken met de Controller en Strateeg Governance en neemt tijdens dit bestuurlijk overleg besluiten op basis van de documenten die het MT aanlevert en van advies voorziet.

In 2020 nam het bestuur 112 besluiten. Een selectie daarvan noemen we hieronder:

- Visie op interne controle
- Huurverhoging 2020
- Tertiaal rapportages T3 2019, T1en T2 2020
- Jaarstukken 2019
- Biedingen volkshuisvestelijke opgaves Beuningen, Druten, Nijmegen
- Investeringsvoorstel St. Agnetenweg
- Investeringsvoorstel Molukkenstraat
- Fraude risicoanalyse
- Strategische visie Woonwaarts 2020-2030
- Ondernemingsplan Thuis in de buurt 2021-2025
- Begroting 2021-2025
- Jaarplan 2021
- Portefeuillestrategie 2020-2030
- Prestatieafspraken Beuningen, Druten, Nijmegen
- Duurzaamheidsbeleidsplan
- Visie op besturen en toezicht houden
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Visie op opdrachtgeverschap en inkoopbeleid

1.12 Maatschappelijke betrokkenheid van het bestuur

Beide bestuurders zorgen dat de organisatie goed werkt en dat we onze afspraken nakomen. Met huurders, gemeenten en andere belanghouders. Onze bestuurders zijn ook maatschappelijk betrokken en zetten zich in voor diverse zaken die de volkshuisvesting in ons werkgebied ten goede komen. Door het delen van kennis en ervaring in diverse netwerken, maar ook door het bespreekbaar maken van diverse dilemma's en vraagstukken.

Moderne devotie

De publieke zaak van de toekomst ontstaat vooral lokaal, maar hoe we daar vorm aan geven is nog nauwelijks bekend. Tijd om dat te verkennen. Dat doen we sinds vorig jaar met collega corporaties en de grootste zorgpartijen in Nijmegen. Eind 14e eeuw ontstond een beweging die zich verzette tegen maatschappelijke misstanden en de kerk en die liever studeerde dan de handen uit de mouwen stak. Geert Groote startte de beweging van de Moderne Devotie: maatschappelijke praxis én innerlijke bewogenheid. Het gaat hierbij om praktische wijsheid, oftewel van onder naar boven: actie-leren, reflecteren en uiteindelijk verandering van het systeem. Zowel bestuurders als professionals met kennis van de praktijk werken in groepen samen aan vraagstukken waardoor we hopen te komen tot een vernieuwende aanpak van zorg in de wijk. Uit deze benadering van Moderne

Devotie komen twee concrete projecten voort: Kansen in Neerbosch Oost en Gemengd Wonen op het terrein van Pro Persona.

Daarnaast spanden de bestuurders zich in 2020 in voor maatschappelijke en volkshuisvestelijke verbetering en vooruitgang. Dat deden zij onder meer op de volgende manieren:

- In lokale media aandacht vragen voor het vraagstuk van het spreiden van sociale huurwoningen en duurdere huurwoningen in wijken.
- Invulling geven aan het voorzitterschap van PNW en Woonkr8.
- Intensieve deelname aan gesprekken over de Woondeal op lokaal en provinciaal niveau.
- Uitspreken van steun voor de fusie van Wijchen en Druten.
- Deelname aan verschillende radio-interviews over lokale volkshuisvestelijke vraagstukken.
- Zitting nemen in de adviescommissie Vestia.
- Bestuursfuncties bij NVBW en Aedes.
- Aandacht vragen voor volkshuisvestelijke dilemma's via lokale media.
- Inspreken in gemeenteraadsvergaderingen.
- Zitting nemen in de strategische klankbordgroep Duurzamer Wonen, een adviesorgaan van Aedes inzake de energietransitie.
- Zitting nemen in de Sustainability Board Nijmegen, een adviesraad voor verduurzaming.
- Deelname Aedes klankbordgroep Maatwerk Wonen.
- Ondertekening van het lokaal preventieakkoord.
- Inspringen op de behoefte aan kennis en contact van belanghouders over volkshuisvestelijke vraagstukken in ons werkgebied.

2 Verslag van de Raad van Commissarissen

In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de manier waarop hij in 2020 invulling gaf aan zijn taken.

2.1 Verantwoordelijkheid en werkwijze

2.1.1 Samenstelling

Per 31 december 2020 bestond de RvC van Woonwaarts uit zes leden inclusief voorzitter. Op deze datum eindigde de tweede termijn van de heer Tas waarmee hij van rechtswege de RvC moest verlaten. De RvC koos ervoor zijn positie niet in te vullen en met een vijfhoofdige raad verder te gaan.

2.1.2 Taken en bevoegdheden

Als RvC is het onze taak om toezicht te houden op het bestuur van Woonwaarts en de algemene gang van zaken bij de corporatie en de daaraan verbonden ondernemingen. Ook hebben wij een werkgevers- en een adviesrol richting het bestuur. We bewaken als RvC de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Woonwaarts, de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven, de strategie, de risicobeheersing, de controlesystemen, de maatschappelijke/financiële verantwoording en de naleving van wet- en regelgeving.

Via de Auditcommissie (Ac), waarin twee commissarissen zitting hebben, houden we goed zicht op het functioneren van de cyclus van Planning & Control. Drie commissarissen zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Deze commissarissen voeren tenminste jaarlijks overleg met de vertegenwoordigers van de diverse huurdersbelangenorganen. Twee commissarissen vormen de Selectie- en remuneratiecommissie (Rc). Zij onderhouden namens de gehele RvC de contacten met het bestuur vanuit de werkgeversrol. Bijvoorbeeld met betrekking tot beoordeling en beloning. Ook is ze aan zet bij het herbenoemen van een commissaris en het werven van een nieuwe commissaris.

Onze taakomschrijving is terug te vinden in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

2.1.3 Verbonden ondernemingen

We hebben als RvC een toezichthoudende taak op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In het verslagjaar kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

2.1.4 Vergaderingen

De RvC van Woonwaarts vergaderde zeven keer in 2020. Daarnaast kwam de raad bijeen voor de zelfevaluatie en een studiemiddag. We namen in 2020 29 besluiten. Een aantal voorbeelden:

- Jaarstukken 2019
- Biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2021 Beuningen, Druten, Nijmegen
- Investeringsvoorstel Hof van Nijmegen
- Intentieovereenkomst Buurt Energie Systeem Hengstdal (BES)
- Strategische visie
- Meerjarenbegroting 2021-2025
- Ondernemingsplan 2021-2025
- Portefeuillestrategie 2020-2030
- Besluit wijziging topstructuur
- Visie op Besturen en Toezicht Houden

2.2 Toezicht houden

2.2.1 Visie op Toezicht en Bestuur

We hebben in 2020 volgens de Governancecode 2020 samen met het bestuur van Woonwaarts de Visie op Besturen en Toezicht Houden geschreven en vastgesteld. In deze visie sluiten we aan bij de strategische visie van Woonwaarts. De gezamenlijke visie geeft koers aan de manier waarop bestuur en RvC besturen en toezicht houden met als doel realisatie van de strategische doelstellingen en vervulling van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Woonwaarts.

2.2.2 Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode Woningcorporaties bieden de kaders voor onze rol en taken: als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast vormen de strategische visie en het ondernemingsplan van Woonwaarts een concreet toetsingskader voor het functioneren van het bestuur. Het bestuur stelt deze plannen op, waarna wij ze goedkeuren.
Voor goed toezicht hebben we informatie nodig. Daarom ontvangen we de managementrapportages van Woonwaarts, rapportages van de controller, tussentijdse voortgangsrapportages, projectevaluaties, rapportages van de accountant en alle relevante rapportages van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Voor de best mogelijke uitvoering van onze taken laten wij ons door het bestuur regelmatig informeren over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Onze informatievoorziening loopt via gestructureerde kanalen met de controller en strateeg governance, huurdersorganisaties, de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam van Woonwaarts.

2.2.3 Governance toets

In 2020 zijn de statuten en reglementen van bestuur en RvC van Woonwaarts onderworpen aan een juridische toets. De benodigde wijzigingen zijn doorgevoerd en de betreffende reglementen zijn opnieuw goedgekeurd en vastgesteld. Er waren in 2020 geen situaties waarbij RvC of bestuur moesten afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020. Er is daarom geen aanleiding om toe te lichten waarom bepalingen niet zijn toegepast.

2.2.4 Risicobeheersing

Het beheersen van risico's is voor bestuur en RvC een belangrijk onderwerp. Daarom is binnen Woonwaarts een controller aangesteld. De controller heeft een onafhankelijke positie met betrekking tot risicobeheersing en compliance. Volgens het reglement van de RvC hebben de controller en de governance strateeg de bevoegdheid om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met de voorzitter van de RvC. In 2020 hebben beiden geen gebruik hoeven maken van deze bevoegdheid.
De RvC spreekt jaarlijks met de controller, de manager financiën en de externe accountant over risico's. Zonder aanwezigheid van het bestuur. De Auditcommissie (Ac) van Woonwaarts bestaat uit twee commissarissen, het bestuur van Woonwaarts, de controller en de manager financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die voor de RvC van belang zijn. Hierdoor wordt besluitvorming in de RvC grondig voorbereid en de informatievoorziening richting de RvC optimaal georganiseerd. In 2020 is de Auditcommissies zes keer bij elkaar gekomen. Diverse zaken zijn besproken zoals de jaarstukken, de begroting, vastgoedinvesteringen en de tertiaal rapportages.

2.2.5 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woonwaarts. In 2020 is de strategische visie vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. Ieder tertiaal ontvangt de RvC de managementrapportage inclusief de financiële verantwoording. Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen. Daarnaast ontvangt de RvC alle relevante documenten over actuele zaken van de bestuurder, externe accountant en andere partijen die betrokken zijn bij de organisatie.

De RvC is betrokken bij strategische beslissingen zoals huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders. Actuele ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de vastgestelde strategie. Wanneer het nuttig of nodig lijkt daarvan af te wijken, wordt in overleg met het bestuur van Woonwaarts bepaald wat de juiste beslissing is. Ook bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie, wordt de RvC gekend in de beslissingen van de organisatie.

2.2.6 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Voor Woonwaarts is gekozen om te werken met tertiale verslaglegging. In deze (management) rapportages is aandacht voor de financiële positie van Woonwaarts. De raad krijgt hieruit relevante informatie voor het uitoefenen van zijn toezichthoudende taken.

2.2.7 Auditcommissie

In 2020 waren vanuit de RvC van Woonwaarts de heer De Kruijf (als voorzitter Ac) en de heer Van Den Brink lid van de Auditcommissie (Ac). Het doel van de Ac is het adviseren en ondersteunen van de RvC in zijn functie van toezichthoudend orgaan. De Ac neemt geen besluiten maar adviseert de raad over specifieke aandachtspunten. Bijvoorbeeld de volgende:

- Handelen volgens het Investerings- en Treasurystatuut
- Beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen
- Financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie
- De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de accountants
- Beoordelen functioneren van de externe accountant
- Adviseren over benoeming van accountant
- Opvolging opmerkingen van de externe accountant
- (Her-)financieringen volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Opstellen van een intern control plan en kennisnemen van bevindingen van interne audits

De notulen van de Ac worden gedeeld met de hele RvC.

Vanaf fusiedatum (1 mei 2019) en ook in 2020 heeft de Ac namens de RvC bijzondere aandacht gehad voor het realiseren van de financiële fusiedoelstellingen zoals deze in de fusie effect rapportage zijn benoemd. Het gaat om inverdieneffecten waardoor meer in maatschappelijke belang kan worden geïnvesteerd, sturen op financiële continuïteit door het resultaatgericht bundelen van middelen en het integraal afwegen van opgaven. Simultaan met de tertiaal rapportages, heeft Woonwaarts inzicht gegeven in de ontwikkeling van deze doelstellingen. Formele evaluatie van de fusiedoelstellingen vindt in 2021 plaats. Echter, ook op basis van de tot nu bekende informatie heeft de RvC een goed beeld van de voortgang die zeer positief blijkt te zijn.

2.3 Invulling werkgeversrol voor het bestuur van Woonwaarts

Vanuit de werkgeversrol gaan we als RvC in gesprek met het bestuur van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We stellen ons hierbij open, benaderbaar en coachend op. De traditionele verhoudingen werkgever-werknemer proberen we te vermijden terwijl we toch aan onze formele taken voldoen.

2.3.1 Beoordeling van het bestuur

Jaarlijks voert de Rc namens de RvC het beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de Rc input van diverse belanghebbenden van binnen en buiten de organisatie mee. Aan de hand van de prestatieafspraken stelt het bestuur een zelfevaluatie op. De beoordeling wordt gebaseerd op behaalde resultaten, maar ook op thema's als manier van werken, draagvlak bij werknemers, integriteit en samenwerking. Het eindoordeel wordt bepaald aan de hand van gewogen oordelen per onderdeel. Het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces wordt gedeeld en besproken met de hele RvC. In 2020 voerden we met name gesprekken over de evaluatie van de topstructuur, zoals bij fusie is afgesproken.

Dit heeft geleid tot de beslissing om terug te gaan naar een eenhoofdig bestuur voor Woonwaarts. In onderling overleg is besloten dat de heer Van Roosmalen per 1 maart 2021 Woonwaarts verlaat.

2.3.2 Klankbordfunctie van de RvC

We hebben als RvC ook de rol van klankbord van het bestuur. De RvC als geheel, maar ook de individuele commissarissen voeren graag open het gesprek met het bestuur van Woonwaarts over de uiteenlopen dilemma's en vraagstukken waar het bestuur mogelijk tegenaan loopt. Deze worden dan ook geagendeerd. Om als klankbord te kunnen dienen, moet de relatie met het bestuur open zijn en berusten op wederzijds vertrouwen. Daar investeren we dan ook in. Periodiek voeren RvC en bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten wederzijds begrip en verhelderen zienswijzen en mogelijke oplossingsrichtingen. In 2020 spraken we bijvoorbeeld over het spanningsveld tussen opgaven en middelen en het daarbij horende dilemma begroten versus daadwerkelijk investeren.

2.4 Het functioneren van de RvC

Het goed functioneren van de RvC is belangrijk voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts. Daarvan profiteren de huurders en andere belanghebbenden, de organisatie, de samenleving, de bestuurders en wijzelf. We investeren op verschillende manieren in professionalisering van de raad als geheel en van de individuele leden.

2.4.1 Professionalisering

We vinden het belangrijk om te blijven leren en ontwikkelen. Niet om aan onze verplichtingen te voldoen, maar om als RvC en afzonderlijke leden optimaal te kunnen functioneren als toezichthouder bij Woonwaarts. Omdat dat goed is voor de volkshuisvesting en de organisatie.
In 2020 behaalden we middels een themadag over dilemma's rond portefeuillestrategie gezamenlijk 4 PE punten. Regelmatig nemen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur, deel aan kennissessies over actuele zaken of verandering in wet- en regelgeving.

2.4.2 Visitatie

Woonwaarts wordt in de loop van 2022 voor de eerste keer als nieuwe corporatie gevisiteerd.

2.4.3 Zelfevaluatie

Als RvC zijn we altijd op zoek naar manieren om onze manier van toezicht houden en onze samenwerking te verbeteren. In 2020 hebben we een interne zelfevaluatie georganiseerd waarbij ook het bestuur is betrokken. We zijn blij te kunnen constateren dat er sprake is van groot onderling vertrouwen en dat de RvC goed samenwerkt als team. We hebben kritisch gekeken naar onze rol als werkgever van het bestuur. Ook in het licht van de verandering die in het voorjaar van 2021 in gaat. We vinden dat we hierop extra kunnen inzetten en zullen dat in overleg met de bestuurder doen. We kijken tevreden en positief terug op 2020 als eerste volledige jaar in het bestaan van Woonwaarts.

2.4.4 Contacten van de RvC met belanghebbenden

Woonwaarts zoekt actief naar samenwerking om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken aan goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroep. Het gesprek met stakeholders (huurders, huurdersvertegenwoordigers, gemeente, partners in zorg en welzijn) voeren we continu en op diverse niveaus en thema's.
Als RvC zorgen we ervoor dat we de belanghouders van Woonwaarts en hun behoeftes en verwachtingen kennen. In 2020 waren drie commissarissen op voordracht van de huurders benoemd en daarmee huurderscommissaris. Zij onderhouden (zonder aanwezigheid van het bestuur) contact met de diverse huurdersorganisaties. Met de Ondernemingsraad (OR) onderhouden we open contact en we hebben regelmatig en over uiteenlopende onderwerpen contact met de controller. Tijdens strategische sessies of belanghoudersbijeenkomsten ontmoet de RvC medewerkers van Woonwaarts.

De individuele commissarissen onderhouden ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving en in het bijzonder in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we ook via andere wegen geïnformeerd over de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale context. Dat een deel van de raad in het werkgebied van Woonwaarts woont, draagt bij aan goede kennis en contacten.
Het onderhouden en uitbouwen van contacten met belanghouders en gebruik maken van hun kennis en ervaring is een actiepunt voor de komende jaren. We zijn ons als RvC bewust van de rol die wij hierin als toezichthouder hebben en van het feit dat het bestuur van Woonwaarts de primaire vertegenwoordiger van de organisatie is.

2.4.5 De relatie RvC - bestuur

Het jaar 2020 stond mondiaal in het teken van de Covid-19 pandemie. Uiteraard werkten de gevolgen hiervan niet alleen door in de bedrijfsvoering van Woonwaarts, maar ook op de wijze van toezicht houden door de RvC. Fysiek stonden we noodgedwongen regelmatig op enige afstand van de organisatie. Dat maakte onze intrinsieke betrokkenheid bij de organisatie en haar belanghouders alleen maar groter. We bleven op positief kritische wijze onze toezichthoudende taken vervullen.
Afgelopen jaar en ook nu nog, werden we geconfronteerd met potentiële nieuwe risico's voor onze huurders en Woonwaarts zelf. Naast de uitdagingen die overduidelijk al in de sector bestaan en ook voor Woonwaarts gelden op het gebied van opgaven versus middelen. In dergelijke situaties is het van het grootste belang dat bestuur en RvC elkaar blindelings weten te vinden. Structureel en incidenteel, als dat nodig is. In al zijn rollen, klankbord, toezichthouder en werkgever, is het contact van de RvC met het Bestuur in 2020 constructief en adequaat geweest. Specifiek in de rol als werkgever van het bestuur was het contact ook intensief. Er moest immers een beslissing worden genomen aangaande de invulling van de topstructuur, zoals afgesproken bij de fusie in 2019. Daartoe hebben we een helder en zorgvuldig traject doorlopen waarvan de verschillende doelen en evaluatiecriteria op voorhand waren bepaald. Met regelmaat vonden gesprekken plaats tussen de bestuurders en de (remuneratie commissie van de) RvC. Ook andere belanghebbenden zijn in dit proces geconsulteerd. De uitkomst, het verdergaan met een éénhoofdig bestuur in de persoon van Esther Lamers, was daarmee helder, weloverwogen en breed gedragen.
Als RvC bewegen wij mee met de nieuwe topstructuur. Wij blijven nadrukkelijk onze rollen als RvC toetsen en waar nodig aanpassen aan de nieuwe situatie.
Op deze plaats wil de RvC even stilstaan bij de aanzienlijke bijdrage die Paul van Roosmalen heeft geleverd aan het ontstaan en ontwikkelen van Woonwaarts. Wij danken hem voor zijn visie, betrokkenheid en open samenwerking.

2.4.6 Werving en selectie RvC-leden

Per 1 januari 2020 is de heer Van Den Brink gestart met zijn tweede termijn als commissaris. Mevrouw Hollestelle-De Wilde is per 30 september 2020 begonnen aan haar tweede termijn. Eind 2020 is besloten dat de RvC positief staat tegenover herbenoeming van de voorzitter, mevrouw Janssen Duighuizen. Haar herbenoemingsprocedure is dan ook in gang gezet om zo in maart 2021 haar herbenoeming te kunnen bekrachtigen. In december 2020 heeft de RvC ook besloten dat de plaats van de heer Tas (einde tweede termijn per 31 december 2020) niet ingevuld wordt. Wel is besloten tot het aantrekken van een trainee met een maatschappelijke profiel.
Het functieprofiel van de RvC-leden wordt bij iedere vacature bezien en waar nodig aangepast aan de bestaande behoefte van de RvC en aan de volkshuisvestelijke opgave van Woonwaarts.
Bij (her-) benoeming en werving van kandidaten treedt de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de RvC op. Verslagen van deze commissie worden gedeeld met de hele RvC.

2.4.7 Honorering

De honorering van de RvC bestaat uit een jaarlijkse vergoeding gebaseerd op de WNT. De vergoedingen staan in het overzicht van de samenstelling van de raad.
Op basis van daadwerkelijk gereden kilometers ontvangen RvC-leden een reiskostenvergoeding.

2.4.8 Samenstelling van de RvC inclusief rooster van aftreden

Voorzitter	Mevrouw mr. W.B.E.P. Janssen Duighuizen
Benoemd op	17-03-2017
Aftredend op	16-03-2021
Herkiesbaar	Ja
Selectie- en remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2020	€ 16.035,00
Behaalde PE punten	6
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Algemeen Directeur
Nevenfuncties	Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya

Vice-voorzitter	De heer mr. F.J.W.M. Tas
Benoemd op	01-01-2017
Aftredend op	31-12-2020
Herkiesbaar	Nee
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2020	€ 12.030,00
Behaalde PE punten	6
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Rechten, Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Zelfstandig Jurist
Nevenfuncties	Rechter-plaatsvervanger rechtbank Limburg Voorzitter klachtencommissie regio Arnhem Lid commissie Geschil en Beroep GroenLinks

Lid	De heer G.J. (Gertjan) van den Brink RA
Herbenoemd op	01-01-2020
Aftredend op	31-12-2023
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 12.030,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1968
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Accountancy
Beroep	Regional Controller North West Europe Akzo Nobel Eigenaar Van den Brink Interim management

Nevenfuncties	Lid RvT Stichting Delta Arnhem

Lid	Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) Hollestelle-de Wilde
Herbenoemd op	30-09-2020
Aftredend op	29-09 -2024
Herkiesbaar	Nee
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2020	€ 12.030,00
Behaalde PE punten	19
Geboortejaar	1978
Woonplaats	Etten-Leur
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Vastgoedadvocaat en ondernemer
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Area Wonen

Lid	De heer dr. J.A.M. de Kruijf
Herbenoemd op	01-07-2018
Aftredend op	30-06-2022
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 12.030,00
Behaalde PE punten	19
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Bestuurskunde, Bedrijfseconomie, Vakopleiding Openbare Financiën van ministerie van Financiën
Beroep	Universitair docent Bestuurskunde, Radboud Universiteit Eigenaar Voor Raad & Bestuur, advies en onderzoek openbaar bestuur
Nevenfuncties	Kerndocent Master Public Management Universiteit Twente Lid Raad van Toezicht Liemers Novum, Zevenaar Lid Rekenkamercommissie Enschede

Lid	De heer drs. W.L.J.P. Vonk
Benoemd op	01-09-2018
Aftredend op	31-08-2022
Herkiesbaar	Ja
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2019	€ 12.030,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1955
Woonplaats	Beuningen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht
Beroep	Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant
Nevenfuncties	Toezichthouder Masteropleiding Management & Innovatie Hogeschool Arnhem Nijmegen en Hogeschool Rotterdam Lid Raad van Toezicht Zorggroep Zinzia

Directeur regio Rivierenland ’s Heeren Loo
Manager Maasstad Ziekenhuis Rotterdam (vanaf 1 november 2020)

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk volgens artikel 30.6 van de Woningwet.

2.5 Integriteit

Woonwaarts leeft de Aedes Governancecode 2020 na. We kunnen melden dat organisatie, bestuur en RvC in 2020 volgens deze code en de daaruit voortvloeiende bepalingen heeft gehandeld. We hebben geen meldingen van integriteitsschending ontvangen en hebben daarom ook geen gebruik hoeven maken van onze meldingsplicht.

2.5.1 Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We waken ervoor dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven volgens artikel 30 lid 6 van de Woningwet. In ons reglement voor de RvC staan bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als RvC uiteraard volgens ons eigen reglement. Er zijn geen onverenigbare (neven-)functies binnen RvC en bestuur. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van RvC-leden of het bestuur.

2.5.2 Bespreking binnen de RvC

Met betrekking tot informatievoorziening over integriteit en integer handelen worden we geïnformeerd door het bestuur van Woonwaarts. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie is *integriteit* onderwerp van gesprek. Indien nodig vindt er over dit onderwerp extra overleg plaats. In de zelfevaluatie wordt integriteit specifiek behandeld. Om dit onderwerp vrijelijk te kunnen bespreken, organiseert de RvC vooroverleg zonder bestuur.

2.5.3 Oordeel externe accountant

De interne frauderisicoanalyse is in 2020 geactualiseerd. De accountant voerde in het derde kwartaal van het verslagjaar haar interim controle uit via een analyse en evaluatie van de interne (financiële) beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. Geconcludeerd werd dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is.

2.6 Het bestuur

Vanaf oprichting per 1 mei 2019 vormen Paul van Roosmalen en Esther Lamers samen de Raad van Bestuur (RvB) van Woonwaarts. Esther Lamers is voorzitter van de RvB. De taakverdeling van de bestuurders is vastgelegd in het bestuursreglement. Beide bestuurders zijn integraal verantwoordelijk voor Woonwaarts in ieder opzicht en daarop aanspreekbaar.

2.6.1 Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Voor topfunctionarissen gelden sinds 2014 ook aanvullende salarisnormen, de staffels. Deze waren ook in 2020 van toepassing. Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, wordt gekeken naar het aantal verhuureenheden van Woonwaarts en de grootte van de gemeente waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor respectievelijk beloning, pensioen en onkosten. De beloning van de bestuurders bestond in 2020 uit de volgende bedragen:

Mevrouw E.H. Lamers		De heer P.J.J. van Roosmalen	
01-01 t/m 31-12-2020		01-01 t/m 31-12-2020	
Bezoldiging	€ 130.775	Bezoldiging	€ 109.927
Pensioen	€ 22.444	Pensioen	€ 21.904
Onkosten	-	Onkosten	-
Totaal	€ 153.219	Totaal	€ 131.831

De honorering van de bestuurders is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2020.

2.6.2 Netwerken en nevenfuncties van het bestuur

Paul van Roosmalen is lid van de volgende netwerken:

- MOOI (Landelijk netwerk bestuurders)

Daarnaast bekleedde hij in het verslagjaar 2020 de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Innoforte
- Voorzitter Raad van Toezicht bibliotheek Veluwezoom

Esther Lamers is lid van de volgende netwerken:

- Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN): Brengt creativiteit, kwaliteit en middelen bij elkaar voor ontwikkeling van Nijmegen op sociaal, economisch en cultureel vlak.
- Harten 4: Ondernemersnetwerk Beuningen
- Ondernemersvereniging Druten (OVD)

Op persoonlijke titel is Esther Lamers penningmeester van het bestuur van Rotary Nijmegen Stad en Land. Daarnaast bekleedde zij in het verslagjaar 2020 de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid Nederlandse vereniging bestuurders van Woningcorporaties (NVBW) (tot november 2020)
- Lid Algemeen Bestuur Aedes (vanaf november 2020)
- Bestuurslid SGRv&fonds Kansrijk: Ondersteunt initiatieven en projecten ter bevordering van kansen en sociale cohesie voor leerlingen van 12-18 jaar
- Lid Raad van Toezicht Onderwijsgroep Punt Speciaal; koepel van speciaal onderwijs in BO en VO
- Bestuurslid (penningmeester) Seven Hills Runners Club (SHRC): Vitale business club in Nijmegen

2.7 Woord van dank

Het jaar 2020 zal voor velen op het netvlies gebrand blijven staan. Een, voor deze generatie, ongekende mondiale gebeurtenis heeft de wereld op zijn kop gezet. Corona veranderde alles. En toch heeft Woonwaarts haar primaire doelstelling kunnen vervullen: het bieden van passende en betaalbare huisvesting voor onze verschillende doelgroepen. Dat heeft flexibiliteit gevraagd van alle medewerkers. En deze is in vele facetten getoond. Een compliment aan de gehele organisatie is hierbij zeker op zijn plaats.

Helma Janssen Duighuizen, voorzitter RvC
30 april 2021

II. Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2020

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	1.548.511	1.374.509
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	231.208	212.274
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.2*	47.811	47.806
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.3*	8.232	4.173
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.835.762	1.638.762
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.4*	2.739	2.558
Totaal van materiële vaste activa		2.739	2.558
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	*6.5*	-	-
Latente belastingvordering	*6.6*	2.511	1.366
Leningen u/g	*6.7*	62	86
Totaal van financiële vaste activa		2.573	1.452
Totaal van vaste activa		1.841.074	1.642.772
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.8*	1.170	1.429
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		-	-
Overige voorraden	*6.9*	2.925	2.045
Totaal van voorraden		4.095	3.474
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.10*	465	674
Overheid	*6.11*	514	880
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.12*	-	-
Overige vorderingen	*6.13*	130	180
Overlopende activa	*6.14*	349	175
Totaal van vorderingen		1.458	1.909
Liquide middelen	*6.15*	4.917	1.670
		4.917	1.670
Totaal van vlottende activa		10.470	7.053
TOTAAL VAN ACTIVA		1.851.544	1.649.825

Passief	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen			
Overige reserves	*6.16*	347.997	329.433
Herwaarderingsreserve	*6.17*	1.033.844	858.965
Totaal van het eigen vermogen		1.381.841	1.188.398
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	*6.18*	4.776	9.741
Overige voorzieningen	*6.19*	240	259
Totaal van voorzieningen		5.016	10.000
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.20*	10.593	11.465
Schulden aan banken	*6.20*	390.601	377.438
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.21*	46.118	46.668
Overige schulden	*6.22*	1.085	781
Totaal van langlopende schulden		448.397	436.352
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.23*	7	1
Schulden aan banken		-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*6.24*	3.200	4.756
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.25*	5.265	3.021
Schulden ter zake van pensioenen	*6.26*	-	97
Overige schulden	*6.27*	1.031	848
Overlopende passiva	*6.28*	6.787	6.352
Totaal van kortlopende schulden		16.290	15.075
TOTAAL VAN PASSIVA		1.851.544	1.649.825

2 Winst- en verliesrekening over 2020

x € 1.000

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	*7.1*	76.274	74.786
Opbrengsten servicecontracten	*7.2*	2.057	2.098
Lasten servicecontracten	*7.3*	-2.072	-1.984
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.4*	-5.248	-4.952
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.5*	-25.710	-28.997
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.6*	-17.567	-16.448
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**27.734**	**24.503**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	-	227
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	-	-211
Toegerekende organisatiekosten	*7.7*	-	-16
Toegerekende financieringskosten	*7.7*	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	9.755	9.663
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-103	-219
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.8*	-6.807	-7.247
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**2.845**	**2.197**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.9*	1.504	-9.447
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.10*	180.506	45.620
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.11*	672	547
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**182.682**	**36.720**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.12*	433	559
Kosten overige activiteiten	*7.12*	-376	-591
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**57**	**-32**
Overige organisatiekosten	*7.13*	**-1.541**	**-1.886**
Kosten omtrent leefbaarheid	*7.14*	**-1.392**	**-1.409**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	7.15	36	-20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	105	40
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-11.942	-12.475
Totaal van financiële baten en lasten		**-11.801**	**-12.455**
Totaal van resultaat voor belastingen		**198.584**	**47.638**
Belastingen	*7.18*	-5.141	-9.147
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Totaal van resultaat belastingen en deelnemingen		**-5.141**	**-9.147**
Totaal van resultaat na belastingen		**193.443**	**38.491**

3 Kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2020		2019	
	x € 1.000		x € 1.000	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	76.781		75.102	
Vergoedingen	2.450		2.463	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	288		306	
Ontvangen interest	53		11	
Saldo ingaande kasstromen	79.572		77.882	
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	7.634		7.398	
Onderhoudsuitgaven	24.499		23.801	
Overige bedrijfsuitgaven	13.224		14.072	
Betaalde interest	11.815		12.571	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	63		67	
Verhuurderheffing	10.229		9.306	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	440		437	
Vennootschapsbelasting	3.289		2.764	
Saldo uitgaande kasstromen	71.193		70.416	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**8.379**		**7.466**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.862		6.457	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.105		3.452	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden			567	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		9.967		10.476
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	15.403		10.814	
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	8.072		14.083	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.711		1.262	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden				
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.598		2.142	
Investeringen overig	681		373	

Externe kosten bij verkoop	168		160	
Totaal van verwervingen van MVA		27.633		28.834
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA		-17.666		-18.358
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	144		164	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-59		-73	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		85		91
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-17.581**		**-18.267**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	22.000		23.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-9.551		-13.024	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**12.449**		**9.976**
Toename (afname) van geldmiddelen		**3.247**		**-825**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.670		2.495
Geldmiddelen aan het einde van de periode		4.917		1.670
Toename (afname) van geldmiddelen		**3.247**		**-825**

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2020 € 4.917.000 (2019: € 1.670.000).

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.1.1 Activiteiten

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en de Wet normering Topinkomens (WNT). De Woningwet schrijft voor Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2.1 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.2.1.1 Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

4.2.1.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woonwaarts heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

4.2.2 Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonwaarts.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

4.2.3 Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Woonwaarts een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Door het toepassen van de gewijzigde regelgeving rondom ingrijpende verbouwing (voldoen aan minimaal drie van de vier criteria) worden een aantal projecten volledig als investering aangemerkt. In 2020 is dit van toepassing geweest op één project (Vlakkers). In de oorspronkelijke besluitvorming was rekening gehouden met een uitgave aan onderhoud. In 2020 is dit project volledig geactiveerd.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 ‘Stelselwijzigingen’, met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 ‘Stelselwijzigingen’ deze

stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 juli vaststelt. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42).
Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden na eerste verwerking gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Bij het toepassen van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

5.1.1.3 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwaarts. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De gehanteerde onderhoudsnorm bedraagt € 2.150 (2019: € 1.919).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. De gehanteerde beheernorm bedraagt € 1.110 (2019: € 1.046)

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.
Woonwaarts heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De bijdragen verkregen uit de regeling vermindering verhuurderheffing worden in mindering gebracht op de investeringen.

5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Onderhoud
Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonwaarts.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonwaarts geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.
Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

5.1.3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (3,04%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.
Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 Leningen u/g
De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop
Onder vastgoed bestemd voor verkoop is opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

5.1.4.2 Overige voorraden
De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.1.5 Vorderingen
De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.1.6 Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.1.7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve
De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.1.8 Voorzieningen

5.1.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.1.8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico’s met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.1.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en de mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

5.2 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

5.2.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6% (2019: 2,6%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

5.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

5.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klantcontactcentrum;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- overige exploitatielasten
- verhuurdersheffing
- OZB
- Verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5.2.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

5.2.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

5.2.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

5.2.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

5.2.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere worden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’.

5.2.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’.

5.2.12 Pensioenlasten

Woonwaarts heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonwaarts en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonwaarts beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwaarts, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2020 (en 2019) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2020 een dekkingsgraad van 103,1% (2019: 110,7%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2020 op langere termijn op circa 126,6% (2019: 125,3%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

5.2.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale ondersteuning en fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

5.2.15 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.2.16 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.

Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.2.17 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonwaarts geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5.2.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

5.2.19 Leasing

Financiële lease

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

Operationele lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

5.3 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5.4 Grondslagen voor gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2020, balans Niet-DAEB per 31 december 2020, Winst- en verliesrekening DAEB over 2020, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020, kasstroomoverzicht DAEB over 2020 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2019 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

Om tot gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	- Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Investeringen nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.	Balans: - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post ‘overige bedrijfsuitgaven‘

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	639.872	116.205	756.077
Cumulatieve herwaarderingen	734.637	96.069	830.706
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.374.509	212.274	1.586.783
Mutaties kalenderjaar 2020			
Investeringen – initiële verkrijgingen	-	-	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	8.410	-	8.410
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	6.669	715	7.384
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.534	-1.602	-5.136
Overboekingen van en naar voorraden/grondposities	-57	47	-10
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	1.782	-	1.782
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	713	-713	-
Aanpassing marktwaarde	160.019	20.487	180.506
Totaal mutaties 2020	174.002	18.934	192.936
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	661.368	115.406	776.774
Cumulatieve herwaarderingen	887.143	115.802	1.002.945
Boekwaarde per 31 december 2020	1.548.511	231.208	1.779.719

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.024.297.000 (2019: € 852.312.000). Deze heeft voor € 908.113.000 (2019: € 754.968.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 116.184.000 (2019: € 97.344.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.462 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.354 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.165.654.000.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Verplichtingen
Er zijn voor een aantal nieuwbouwprojecten verplichtingen aangegaan. Deze verplichting is opgenomen bij de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Herclassificatie
Gedurende 2020 zijn drie woningen geherclassificeerd. Deze woningen zijn vanuit de Niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB. Voor deze woningen zijn nieuwe huurcontracten afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens.

Marktwaarde

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de netto contante waarde methode, ofwel de DCF-methode (discounted cashflow methode). Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2020, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed een volledige taxatie. Dit wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het overige twee derde deel wordt beoordeeld door middel van een markttechnische update. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 399 - € 1.913 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,5 – 6,5% Uitponden: 3,5 – 5,5% Toegepast bij 9 wooncomplexen en 5 parkeercomplexen
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 79.000 - € 495.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 5,0% (handboek 4,8%)
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 4,66 – 6,2% Uitponden: 5,31 – 6,93%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 645 – € 3.341 Uitponden: € 680 – € 2.005 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 12% Uitponden: 4 - 14%
BOG	Markthuur	Markhuur per m2: 40 – € 150
BOG	Markthuurstijging	Stijging boven inflatie jaar 1: -0,2%, jaar 2: -0,4%, jaar 3: -0,4%, jaar 4: -0,2%
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 7,9%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 58
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 6,96% Uitponden gemiddeld 7,17%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 11.265
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 2,0% (handboek 1,4%)

Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,20% Uitponden: 6,50%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 146 Uitponden gemiddeld € 83
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 3,8 - 25% Uitponden: 7 - 25%

Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

Verloopoverzicht marktwaarde 2019-2020	**Totaal**
Vastgoed in exploitatie	1.586.783
Voorraad bestemd voor verkoop	948
Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2019	1.587.731

Voorraadmutaties	
Verkoop	-4.895
Nieuwbouw, aankoop en classificatiewijzigingen	10.428
Subtotaal voorraadmutaties	5.533

Mutatie objectgegevens	
Contracthuur en leegstand	15.827
Maximaal redelijke huur	18.934
WOZ-waarde	-16.242
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-386
Complexdefinities en verkooprestricties	5.040
Subtotaal mutatie objectgegevens	23.173

Methodische wijzigingen handboek en software	
Versieverschil	-205
Overdrachtskosten	-35.139
Overige rekenmethode woningen	0
Subtotaal methodische wijzigingen en software	-35.344

Mutatie waarderingsparameters	
Macro-economische parameters	-8.753
Mutatie- en verkoopkans	-4.725
Reguliere huurstijging	-67
Markthuur	11.476
Markthuurstijging	264
Leegwaarde	92.518
Leegwaardestijging	-10.220
Splitsings- en verkoopkosten	559
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-6.317
Beheerkosten	-2.055
Belastingen en verzekeringen	6.568
Verhuurderheffing	8.015
Disconteringsvoet	111.269
Exit yield	1.052
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	199.584

Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2020	1.780.677
Vastgoed in exploitatie	1.779.719
Voorraad bestemd voor verkoop	958

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonwaarts is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 627.937.000 (2019: € 599.849.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 160.591.000 (2019: € 150.110.000).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wort vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

(x 1.000)	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB voor verkoop	Niet-DAEB voor verkoop	Totaal
	€	€	€	€	
Marktwaarde per 31.12.2020	1.548.511	231.208	703	255	1.780.677
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	61.180	11.470	58	-11	72.697
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-717.892	-60.067	-332	-66	-778.357
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-186.318	-18.895	-81	-24	-205.318
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-77.855	-3.270	-37	-9	-81.171
Beleidswaarde per 31.12.2020	627.626	160.446	311	145	788.528

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

– *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)*

Bij 93 van de 178 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.

– *Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)*

De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 631 (DAEB € 608, Niet-DAEB € 856).

– *Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)*

De onderhoudsnorm bedraagt € 2.150 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

– *Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

De beheernorm bedraagt € 1.110 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

6.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.153
Cumulatieve herwaarderingen	6.653
Boekwaarde per 1 januari 2020	47.806
Mutaties:	
Investeringen	-
Desinvesteringen	-1.961
Overboekingen	-1.801
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	193
Mutatie onrendabele top	-
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	3.574
Totaal mutaties 2020	5
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.273
Cumulatieve herwaarderingen	9.538
Boekwaarde per 31 december 2020	47.811

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2020	2019
Aantal verhuureenheden 1 januari	341	370
Afkoop/correctie regeling	-4	-6
Terugkopen boekjaar	-20	-23
Aantal verhuureenheden 31 december	317	341

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2020 (2019: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.723	-
Cumulatieve herwaarderingen	-7.550	-
Boekwaarde per 1 januari 2020	4.173	-
Mutaties:		
Investeringen	16.960	-
Desinvesteringen	-139	-
Herclassificatie	-	
Overboekingen	-16.144	
Mutatie verrekening onrendabele top	3.382	-
Totaal mutaties 2020	4.059	-
31 december 2020		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.400	-
Cumulatieve herwaarderingen	-4.168	-
Boekwaarde per 31 december 2020	8.232	-

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 53.000 (2019: € 40.000) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten volledig opgeleverd:

Het project Tooropstraat, 31 nieuwe appartementen in Nijmegen	€ 6.871.790
Het project Vlakkers, renovatie van 37 appartementen in Druten	€ 7.691.528

Het project Klokkenslagstraat is na de sloop in 2020 overgeboekt naar de grondposities (€ 1.581.137).

Materiële vaste activa

6.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.697
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.139
Boekwaarde per 1 januari 2020	2.558
Mutaties	
Investeringen	683
Desinvesteringen	-438
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	387
Afschrijvingen	-451
Totaal mutaties 2020	181
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.942
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.203
Boekwaarde per 31 december 2020	2.739

Financiële vaste activa

6.5 Deelnemingen

	31-12-2020	31-12-2019
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	-	-

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in kalenderjaar 2018.

6.6 Latente belastingvordering

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	1.366	8.628
Mutatie latente belastingvordering	1.145	-7.262
Stand per 31 december	**2.511**	**1.366**

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen. Per 31 december 2020 bedraagt het verschil tussen waardering van bezit € 10.133.000 (latentie € 2.533.000) en op de leningen € 156.830 (latentie -/- € 22.204). Vermoedelijk zal een bedrag van € 304.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De gemiddelde looptijd bedraagt 9,6 jaar.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	1.366	1.999
Mutatie latentie leningen	-10	8
Mutatie latentie waarderingsverschillen	1.155	-641
Boekwaarde per 31 december	2.511	1.366

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) verliescompensatie is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	-	6.629
Mutatie correcties voorgaande jaren	-	-
Mutatie i.v.m. fiscaal resultaat boekjaar	-	-6.629
Boekwaarde per 31 december	-	-
Totaal belastinglatenties	2.511	1.366

Het totaal verrekenbaar verlies eind 2018 van € 27 miljoen is in 2019 volledig verrekend.

6.7 Leningen u/g

	31-12-2020	31-12-2019
Starters renteregeling	242	298
Af: Voorziening starterslening	-180	-212
Totaal leningen u/g	**62**	**86**

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

Vlottende activa

Voorraden

6.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Teruggekochte woningen VOV	212	481
Leegstaande verkoopwoningen	958	948
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**1.170**	**1.429**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (1 woning) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (5 woningen). In 2021 is al het vastgoed verkocht.

6.9 Overige voorraden

		31-12-2020		31-12-2019
Grond- en ontwikkelposities:				
Project Klokkenslagstraat	781		-	
Project Hooiwal Druten-West	707		701	
Project Het Erf Druten-West	838		801	
Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	81		80	
Project Irenestraat	414		411	
Voorraad grondposities		2.821		1.993
Voorraad onderhoudsmaterialen		104		52
Totaal overige voorraden		**2.925**		**2.045**

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde. Na de sloop in 2020 is het project Klokkenslagstraat van de vastgoed in ontwikkeling overgeboekt naar de grondposities. Op deze grondpositie is een voorziening getroffen van € 800.000.

Vorderingen

	Totaal	> 1 jaar
	€	€
Huurdebiteuren	465	186
Overheid	514	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	130	37
Overlopende activa	349	-
	1.458	223

6.10 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	490	674
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-25	-
Totaal huurdebiteuren	**465**	**674**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,6% van de netto jaarhuur (2019: 0,9%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	171	173
Dotatie ten laste van de exploitatie	132	279
Afgeboekte oninbare posten	-148	-281
Boekwaarde per 31 december	155	171

Van de voorziening ultimo 2020 is € 25.000 (2019: € -) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 130.000 (€ 170.998) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 Overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Subsidies	184	-
Vermindering verhuurderheffing	330	880
Bijdrage gemeente openbaar gebied	-	-
Totaal overheid	**514**	**880**

De regeling vermindering verhuurderheffing voor totaal € 330.000 is toegekend voor het opgeleverde nieuwbouwproject Tooropstraat en Vlakkers zal in 2021 worden verrekend.

6.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**-**	-

6.13 Overige vorderingen

		31-12-2020		31-12-2019
Afrekeningen vertrokken huurders	222		342	
Overige vorderingen	38		9	
Subtotaal		**260**		**351**
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-130		-171
Totaal overige vorderingen		**130**		**180**

6.14 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruit ontvangen facturen	252	42
Nog te ontvangen baten uit zonne-energie	-	112
Nog te ontvangen bedragen	34	-
Overige overlopende posten	63	21
Totaal overlopende activa	**349**	**175**

6.15 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Kasgelden	1	1
Bankgelden	4.916	1.669
Totaal liquide middelen	**4.917**	**1.670**

In 2020 stond € 4.917.000 ter vrijer beschikking (2019: € 1.667.000). Woonwaarts beschikt over een kredietfaciliteit van totaal € 6,5 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. Hiervoor is middels hypothecaire akte onderpand verstrekt ter waarde van € 13 miljoen, welke is vrijgegeven door het WSW. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 2.589 via de ING.

Passiva

6.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	329.433	333.844
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	1.611	38.685
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-179.471	-85.146
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.851	2.615
Realisatie uit hoofde van sloop	130	944
Uit resultaatbestemming	193.443	38.491
Boekwaarde per 31 december	347.997	329.433

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 193.443 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve VOV	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	754.968	97.344	6.653	858.965
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-1.852	-320	-679	-2.851
Realisatie i.v.m. sloop	-130	-	-	-130
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	155.914	19.984	3.573	179.471
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-1.233	-378	-	-1.611
Herclassificaties/herkwalificaties	446	-446	-	-
Boekwaarde per 31 december 2020	908.113	116.184	9.547	1.033.844

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.034 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 858 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 993 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

6.18 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	17.291	12.914
Dotaties	572	10.722
Vrijval	-2.777	-1.345
Onttrekkingen	-6.142	-5.000
Saldo per 31 december	8.944	17.291
Gesaldeerd met Vastgoed in ontwikkeling	-4.168	-7.550
Boekwaarde per 31 december	4.776	9.741

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.253.000 (2019: € 1.827.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3.523.000 (2019: € 7.914.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
Kerkplein	2.248	-	-660	-	1.588
Vlakkers	4.034	-	-	-4.034	0
Tooropstraat	2.108	-	-	-2.108	0
Doddendaal	850	-	-850	-	0
St. Agnetenweg	4.440	25	-	-	4.465
Hof van Nijmegen	2.792	-	-1.267	-	1.525
Molukkenstraat	819	547	-	-	1.366
	17.291	572	-2.777	-6.142	8.944
Af: geïnvesteerd	-7.550				-4.168
	9.741				**4.776**

6.19 Overige voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
Loopbaanbudget	240	259
Totaal voorziening overig	**240**	**259**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	259	246
Dotaties	-	19
Onttrekkingen	-19	-6
Boekwaarde per 31 december	240	259

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 240.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad. € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

Langlopende schulden

6.20 Schulden aan overheid en schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan overheid en schulden aan banken is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	388.903	378.927
Bij: nieuwe leningen	22.000	23.000
Af: aflossingen	-9.709	-13.024
Boekwaarde per 31 december	401.194	388.903
Marktwaarde per 31 december	611.447	556.365

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De actuele rentetarieven zijn gebaseerd op de Euro interbank term deposits offer rates zoals gepubliceerd door EMMI.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2021 zal € 5,9 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. Ook worden twee geldleningen met een gezamenlijk schuldrestant van € 8,5 miljoen contractueel afgelost.

Borging door WSW

Ultimo 2020 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 405.194.000 (2019: € 388.903.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van lening portefeuille ultimo 2020 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 4 miljoen).

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Woonwaarts een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 15,0 miljoen (2019: € 15,0 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

Rente percen-tage	Schuldrest. x € 1.000	**Rente- of opslag herzienings-periode**	Opslag herziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	45.812	tot 3 maanden	13.000	< 1 jaar (kortlopend)	8.500
1% - 2%	99.177	van 3 maanden tot 1 jaar	17.273	van 1 tot 5 jaar	27.992
2% - 3%	86.847	van 1 tot 5 jaar	69.336	van 5 tot 10 jaar	35.285
3% - 4%	60.615	van 5 tot 10 jaar	36.053	van 10 tot 20 jaar	66.597

4% - 5%	66.065	> 10 jaar	0	van 20 tot 30 jaar	75.935
5% - 6%	40.936	n.v.t.	265.532	> 30 jaar	186.885
> 6%	1.742				
	401.194		**401.194**		**401.194**

6.21 Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

		31-12-2020		31-12-2019
Beginsaldo		46.668		48.198
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-3.452	-	-3.897	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	2.902		2.367	
Totaal mutaties		-550		-1.530
Eindsaldo		**46.118**		**46.668**

In het boekjaar 2020 is van 24 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2019: 29 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 8,1% in 2020 (2019: 6,5%), stijgt de terugkoopverplichting in 2020 met € 2.902.000 (2019: € 2.367.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 317 woningen (2019: 341) opgenomen in de regeling.

6.22 Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	806	781
Overige langlopende schulden	279	-
Totaal overige schulden	**1.085**	**781**

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen 2 maandhuren als borg.
De overige langlopende schulden betreffen financiële afspraken die binnen 2 jaar worden uitbetaald. Hiervan heeft € 29.000 een looptijd korter dan een jaar.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan overheid	7	1
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.200	4.756
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.265	3.021
Schulden ter zake van pensioenen	0	97
Overige schulden	1.031	848
Overlopende passiva	6.787	6.352
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**16.290**	**15.075**

6.23 Schulden aan overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Gemeente Nijmegen	7	1
Totaal schulden aan overheid	**7**	**1**

6.24 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.200	4.756
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**3.200**	**4.756**

6.25 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	239	256
Omzetbelasting	1.357	2.093
Vennootschapsbelasting	3.669	672
Totaal belastingen en sociale premies	**5.265**	**3.021**

6.26 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
Pensioenpremies SPW	0	97
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**0**	**97**

6.27 Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Verlofuren medewerkers	254	207
Afrekening servicekosten/warmte	430	333
Nog te betalen projectkosten	103	42
Overige schulden	244	266
Totaal overige schulden	**1.031**	**848**

6.28 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente geldleningen	4.418	4.527
Vooruit ontvangen huurtermijnen	1.825	1.483
Externe controle en fiscaal advies	103	107
Nog te ontvangen OZB/waterschap	54	34
Overige overlopende posten	387	201
Totaal overlopende passiva	**6.787**	**6.352**

6.29 Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico
Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Over de rentedragende vorderingen en schulden lopen we een renterisico. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen we risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Voor vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico's over de marktwaarde.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:
1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatums, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico
Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen proberen we het kredietrisico te beperken. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.
Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we eind 2020 twee flexibele financieringsarrangementen afgesproken, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening). Op 31 december 2020 heeft Woonwaarts ook een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 6,5 mln.

Toelichting liquiditeitsrisico	31-12-2020	31-12-2019
Verplichting		
Bankschuld	0	0
Aflossing komend boekjaar	5.900	5.700
Lopende investeringsverplichtingen	17.079	10.480
Lopende onderhoudsverplichtingen	202	197
Overige verplichtingen	503	298
	23.684	**16.675**
Dekking		
Banksaldi	4.917	1.670
Kredietlimiet	6.500	9.500
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	4.000	0
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	6.337	8.379
	21.754	**19.549**

6.30 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.30.1 Investeringsverplichtingen
De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2020 circa € 17.079.000 (2019: € 10.480.000).

6.30.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud
Met Romijnders Service BV zijn twee overeenkomsten afgesloten. Een serviceovereenkomst voor technisch beheer van installaties voor verwarming en ventilatie.
Met deze overeenkomst is een bedrag gemoeid van € 190.441 per jaar. De looptijd is 1 jaar waarna deze stilzwijgend verlengd wordt met telkens een nieuwe periode van een jaar.

En een onderhoudsovereenkomst voor brandmeld- en ontruimingsinstallaties en een rookbeheersingsinstallatie van één van de parkeergarages van Woonwaarts. Deze overeenkomst heeft een looptijd van één jaar en leidt tot een verplichting van
€ 11.123 voor 2020.

6.30.3 Huurverplichtingen
Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 287.802 (prijspeil 1-1-2020). Deze huurverplichting loopt 31-12-2025 af.

6.30.4 Operationele lease
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 214.733 (2019: € 12.197). Hiervan vervalt € 82.981 binnen 1 jaar (2019: € 12.197) en € 131.752 tussen 1 en 5 jaar. De resterende looptijd van het leasecontract is 3 jaar. De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 3 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Woonwaarts en 8 bussen.

6.30.5 Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Uit hoofde van door het WSW geborgde leningen is volmacht verleend, als bedoeld in artikel 30 van het reglement van deelneming, aan het WSW voor de vestiging van hypotheek. De hoogte is opgebouwd uit een bedrag van € 784.000.000 plus 20% opslag, tot een maximum van € 940.800.000. Deze volmacht zal worden gebruikt indien blijkt dat het risicoprofiel van Woonwaarts, naar het oordeel van het WSW, zodanig slecht is dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de verplichtingen van WW te dekken. Deze volmacht is in maart 2014 afgegeven aan het WSW.

6.30.6 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties
Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 is als borg een bankgarantie afgegeven van € 2.589.
Aan de Rabobank is een volmacht verstrekt voor € 13 miljoen onderpand voor het kunnen beschikken over de kredietfaciliteit van € 6,5 mln. Dit onderpand is door het WSW vrij gegeven.

6.30.7 Overige
De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

6.30.8 Gebeurtenissen na balansdatum
Geen te vermelden gegevens.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	67.194	65.911
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	115	162
	67.309	66.073
Af: huurderving wegens leegstand	-359	-370
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-136	-269
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	66.814	65.434
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.177	9.060
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	421	410
	9.598	9.470
Af: huurderving wegens leegstand	-125	-108
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-13	-10
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.460	9.352
Totaal huuropbrengsten	**76.274**	**74.786**

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2020	2019
Gemeente Nijmegen	46.397	45.398
Gemeente Beuningen	17.054	16.631
Gemeente Druten	12.823	12.757
Totaal huuropbrengsten	76.274	74.786

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 2,31% gestegen wat een toename veroorzaakte van €146.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2020 met circa 1,8% gestegen (2019: 2,3%).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Serviceabonnementen	408	395
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	169	150
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.863	1.885
Afrekening servicecontracten	-362	-304
Opbrengstenderving wegens leegstand	-21	-28
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.057**	**2.098**

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2020	2019
Gemeente Nijmegen	1.484	1.496
Gemeente Beuningen	309	329
Gemeente Druten	264	273
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.057	2.098

7.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicekosten verrekenbaar	1.481	1.549
Servicekosten niet-verrekenbaar	591	435
Totaal lasten servicecontracten	**2.072**	**1.984**

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2020	2019
Gemeente Nijmegen	1.574	1.458
Gemeente Beuningen	263	278
Gemeente Druten	235	248
Totaal lasten servicecontracten	2.072	1.984

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	3.529	3.517
Toegerekende overige organisatiekosten	1.524	1.248
Toegerekende afschrijvingen	195	187
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**5.248**	**4.952**

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.301	16.825
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.731	8.465
Toegerekende personeelskosten	2.519	2.537
Toegerekende overige organisatiekosten	996	1.002
Toegerekende afschrijvingen	163	168
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**25.710**	**28.997**

	2020	2019
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	20.077	22.504
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.955	2.786
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	22.032	25.290

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	15.626	17.503
Mutatieonderhoud	2.425	2.841
Reparatie-onderhoud	2.026	2.160
Totaal onderhoudslasten	20.077	22.504

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	1.250	1.836
Mutatieonderhoud	500	766
Reparatie-onderhoud	205	184
Totaal onderhoudslasten	1.955	2.786

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
OZB en andere belastingen	6.575	6.204
Verhuurderheffing	10.229	9.306
Verzekeringen	322	378
Beheerkosten VVE	242	193
Overige verhuurlasten	199	367
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**17.567**	**16.448**

In 2020 is de verhuurderheffing exclusief vermindering € 10.229.000 (2019: € 9.306.000). Verder is een teruggaaf over de verhuurderheffing van 2018/2019 ontvangen (€ 1.130.000).

7.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
Opbrengst verkopen projecten	-	227
Bij/af: resultaatneming op projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		**227**
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-211**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	-	-16
Overige organisatiekosten	-	-
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-16**

7.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	2.079	1.712
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	766	485
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.845**	**2.197**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

	2020	2019
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.720	6.894
Af: direct toerekenbare kosten	-190	-173
Af: boekwaarde	-4.383	-4.797
Af: toegerekende organisatiekosten	-77	-171
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.070	1.753
Mutatie terugkoopverplichting VOV	9	-41
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.079**	**1.712**

	2020	2019
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.261	3.015
Af: direct toerekenbare kosten	-36	-74
Af: boekwaarde	-2.441	-2.411
Af: toegerekende organisatiekosten	-26	-48
Verkoopresultaat bestaand bezit	758	482
Mutatie terugkoopverplichting VOV	8	3
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**766**	**485**

In 2020 zijn 33 woningen en 1 parkeerplaats initieel verkocht (2019: 35), waarvan 28 Daeb en 6 Niet-Daeb woningen. Daarnaast zijn 15 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2019: 15) en zijn 5 regelingen afgekocht (2019: 6).

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Waardeverminderingen	1.668	10.792
Terugname waardeverminderingen	-3.172	-1.345
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**-1.504**	**9.447**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	160.019	37.395
Mutatie marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.487	8.225
Totaal niet gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	**180.506**	**45.620**

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes in combinatie met lagere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11 Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV

	2020	2019
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	3.574	2.914
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-2.902	-2.367
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**672**	**547**

7.12 Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
Deze bestaan gesaldeerd uit:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-36	-152
Vergoeding voor servicekosten en beheer	60	56
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	7	23
Overige bedrijfsopbrengsten	26	41
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**57**	**-32**

7.13 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Overige organisatiekosten	1.478	1.274
Fusiekosten	-	545
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/saneringssteun	63	67
Totaal overige organisatiekosten	**1.541**	**1.886**

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader

van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie. In kalenderjaar 2019 zijn hier ook de implementatiekosten van de fusie Woonwaarts verantwoord. Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.
Er is geen saneringssteun geïnd in 2020 (2019: nihil).

7.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Directe kosten leefbaarheid	508	410
Toegerekende personeelskosten	884	999
Totaal leefbaarheid	**1.392**	**1.409**

Afzonderlijke toelichting op categoriale post "overige bedrijfslasten"

Afschrijvingen

	2020	2019
Activa ten dienste van de exploitatie	451	450
Totaal afschrijvingen	**451**	**450**

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Lonen en salarissen	5.894	5.366
Sociale lasten	877	893
Pensioenlasten	943	843
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**7.714**	**7.102**

Het aantal ultimo boekjaar binnen Woonwaarts werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis , en voor 2020 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2020	2019
Bestuur	2,0	2,0
Staf en controller	4,5	3,9
Duurzaamheid	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	10,9	12,9
Financiën	10,5	8,9
Vastgoed	18,3	16,5
Wonen	50,9	53
Totaal	**98,9**	**99**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2020	2019
Beheerkosten		
Overige personeelskosten	717	1.486
Huisvestingskosten	445	448
Toezicht kosten	140	122
Algemene beheerskosten*	2.631	2.375

Fusiekosten	-	545
Subtotaal beheerkosten	3.933	4.976
Heffingen		
Belastingen	6.575	6.204
Verzekeringen	321	378
Saneringssteun/heffing Autoriteit Woningcorporaties	63	67
Verhuurderheffing	10.229	9.306
Subtotaal heffingen	17.188	15.955
Overige bedrijfslasten		
Bijdrage VVE's beheer	300	259
Overige bedrijfslasten	200	368
Subtotaal overige bedrijfslasten	500	627
Totaal overige organisatiekosten	**21.620**	**21.558**
** In algemene beheerskosten opgenomen accountantshonoraria*		
Controle van de jaarrekening	148	121
Andere controleopdrachten	18	20
Overige niet-assurance werkzaamheden		-
Nagekomen kosten jaarrekening voorgaand jaar	17	39
	183	180

In de post controle van de jaarrekening is het totale honorarium opgenomen voor het onderzoek van de jaarrekening. Slechts een deel van deze werkzaamheden is reeds gedurende het boekjaar verricht.

Financiële baten en lasten

7.15 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2020	2019
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	36	-20
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	**36**	**-20**

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 36.000 (2019: € 20.000).

7.16 Rentebaten

	2020	2019
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	53	40
Overige rentevergoedingen	52	-
Totaal rentebaten	**105**	**40**

In 2020 is voor een bedrag van € 53.000 (2019: € 40.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 0,7% gehanteerd (2019: 1%).

7.17 Rentelasten

	2020	2019
Langlopende geldleningen	11.813	12.204
Betaalde rente overig	33	185
(her)financieringskosten	88	81
Rente waarborgsommen	8	5
Totaal rentelasten	**11.942**	**12.475**

Het gemiddelde rentepercentage over 2020 bedraagt 3,04 % (2019: 3,22%).

7.18 Belastingen

	2020	2019
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	6.804	1.577
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	-518	308
Mutaties in de belasting latenties	-1.145	7.262
Totaal belastingen	5.141	9.147

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 3,43% (2019: 3,31%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	198.584	47.638
Fiscale afschrijving op bezit	-2.209	-2.660
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-829	-3.150
Correctie rente leningen o/g	37	2
Correctie waardeveranderingen	-1.644	9.446
Correctie marktwaarde	-181.178	-46.129
Correctie boekwaarde verkopen	102	163
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	12.909	24.115
Correctie verkoop woningen	-212	0
Afwaardering sloop	-137	0
Correctie rente projecten	-6	0
Correctie loopbaanbegeleiding	-18	13
Gemengde kostenaftrek	19	18
Dotatie HIR	-2.723	-2.355
Niet aftrekbare rente	4.590	6.874
Mutatie compensabel verlies	0	-27.620
Belastbaar bedrag	27.285	6.355

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 6.804 (2019: € 1.576). Het toegepaste belastingtarief is 25% (2019: 25%).

Eind 2020 is de definitieve aangifte 2019 ingediend. Het belastbaar resultaat van Woonwaarts wijkt iets af van de fiscale positie in de jaarrekening 2019. Het belastbaar resultaat lag € 2,1 miljoen lager door met name hogere onderhoudskosten dan in de fiscale positie in de jaarrekening 2019 was opgenomen.

8 Overige toelichting

8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Woonwaarts 115 werknemers in dienst (2019: 114).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld: 98,63 (gemiddeld 2019: 98,17).

8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2020 voor een totaalbedrag van € 285.050 (2019: € 275.768) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen kwam in 2020 een bedrag van totaal € 76.185 (2019: € 77.065) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1,-):

	2020	2019 voor fusie	2019 na fusie
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**
Periodiek betaalde beloning	€ 130.775	€ 39.741	€ 88.344
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.444	€ 6.946	€ 13.893
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 0	€ 0
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 153.219	€ 46.687	€ 102.237
WNT norm (per periode)	€201.000	€ 53.260	€ 130.219
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 30-04	01-05 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0

De voor fusie periode heeft betrekking op periode stichting Standvast Wonen van 01-01-2019 tot fusiedatum 01-05-2019. Na fusie periode heeft betrekking op stichting Woonwaarts vanaf fusiedatum 01-05-2019 tot en met 31-12-2019.

	2020	2019 voor fusie	2019 na fusie
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Periodiek betaalde beloning	€ 109.927	€ 32.807	€ 74.323
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.904	€ 6.660	€ 13.539
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 0	€ 0
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 131.831	€ 39.467	€ 87.862
WNT norm (per periode)	€ 201.000	€ 40.438	€ 130.219
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 30-04	01-05 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, bepaalde tijd	Ja, bepaalde tijd	Ja, bepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0

De voor fusie periode heeft betrekking op periode WBSG van 01-01-2019 tot fusiedatum 01-05-2019. Na fusie periode heeft betrekking op stichting Woonwaarts vanaf fusiedatum 01-05-2019 tot en met 31-12-2019.

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:
- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts (en voormalig fusiepartners Standvast Wonen en WBSG) is als volgt (x € 1,-):

	Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in 2020		Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in periode voor fusie		Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in periode na fusie		
Naam	2020	Wnt norm	2019	Wnt norm	2019	Wnt norm	Totaal 2019
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 16.035	€ 30.150	€ 5.227	€ 7.989	€ 10.455	€ 19.533	€ 15.682
Dhr. J.D. de Boer	-	-	€ 3.922	€ 5.326	-	-	€ 3.922
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 12.030	€ 20.100	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 12.030	€ 20.100	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 12.030	€ 20.100	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765
Dhr. F.J.W.M. Tas	€ 12.030	€ 20.100	€ 2.333	€ 4.044	€ 4.667	€ 13.022	€ 7.000
Dhr. J.A.M. de Kruijf	€ 12.030	€ 20.100	€ 2.333	€ 4.044	€ 4.667	€ 13.022	€ 7.000
Dhr. P.J.J. Lucassen	-	-	€ 2.333	€ 4.044	-	-	€ 2.333
Dhr. J.T.W.M. Nillesen	-	-	€ 3.500	€ 6.066	-	-	€ 3.500
Mw. M. Wierenga	-	-	€ 2.333	€ 4.044	-	-	€ 2.333

De norm voor de WNT is:

- € 30.150 voor de voorzitter en € 20.100 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2020.
- € 29.100 voor de voorzitter en € 19.400 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2019 na fusie.
- € 24.300 voor de voorzitter en € 16.200 voor de leden op jaarbasis voor Standvast Wonen (voor fusie) in 2019.
- € 18.450 voor de voorzitter en € 12.300 voor de leden op jaarbasis voor WBSG (voor fusie) in 2019.

De normen in de tabel zijn omgerekend naar rato van aantal dagen voor fusie en na fusie. Hiermee wordt volledig voldaan aan de WNT.

Overzicht commissarissen per periode:

Stichting Woonwaarts	**Periode actief**	**Functie**
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2020 / 31-12-2020	Voorzitter RvC
Dhr. F.J.W.M. Tas	01-01-2020 / 31-12-2020	Lid RvC
Dhr. J.A.M. de Kruijf	01-01-2020 / 31-12-2020	Lid RvC
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2020 / 31-12-2020	Lid RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2020 / 31-12-2020	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2020 / 31-12-2020	Lid RvC

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. In 2020 heeft Woonwaarts twee bestuurders, zijnde mevrouw Lamers en de heer P.J.J. van Roosmalen.

Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor de WNT.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8.3 Balans DAEB per 31 december 2020
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.548.511	1.374.509
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.241	38.122
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	8.232	4.173
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.594.984	1.416.804
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.739	2.558
Totaal van materiële vaste activa	2.739	2.558
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering	2.260	1.229
Leningen u/g	62	86
Vordering op groepsmaatschappijen	44.085	40.300
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	191.530	167.713
Totaal van financiële vaste activa	237.937	209.328
Totaal van vaste activa	1.835.660	1.628.690
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	703	943
Overige voorraden	2.218	1.344
Totaal van voorraden	2.921	2.287
Vorderingen		
Huurdebiteuren	432	627
Overheid	514	880
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.785
Overige vorderingen	116	156
Overlopende activa	315	157
Totaal van vorderingen	1.377	5.605
Liquide middelen	-554	1.538
	-554	1.538
Totaal van vlottende activa	3.744	9.430
TOTAAL VAN ACTIVA	1.839.404	1.638.120

Passief	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Overige reserves	466.397	329.433
Herwaarderingsreserve	915.444	858.965
Totaal van het eigen vermogen	1.381.841	1.188.398
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.776	9.741
Overige voorzieningen	240	259
Totaal van voorzieningen	5.016	10.000
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	10.593	11.465
Schulden aan banken	390.601	377.438
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	36.851	37.216
Overige schulden	665	436
Totaal langlopende schulden	438.710	426.555
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	7	1
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.602	3.535
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.738	2.686
Schulden ter zake van pensioenen	-	87
Overige schulden	910	703
Overlopende passiva	6.580	6.155
Totaal kortlopende schulden	13.837	13.167
TOTAAL VAN PASSIVA	1.839.404	1.638.120

8.4 Balans niet-DAEB per 31 december 2020
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	231.208	212.274
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.570	9.684
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	240.778	221.958
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal van materiële vast activa	-	-
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering	251	137
Lening u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	251	137
Totaal van vaste activa	241.029	222.095
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	467	486
Overige voorraden	707	701
Totaal van voorraden	1.174	1.187
Vorderingen		
Huurdebiteuren	33	47
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	14	24
Overlopende activa	34	18
Totaal van vorderingen	81	89
Liquide middelen	5.471	132
	5.471	132
Totaal van vlottende activa	6.726	1.408
TOTAAL VAN ACTIVA	247.755	223.503

Passief	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Overige reserves	73.130	68.679
Herwaarderingsreserve	118.400	99.034
Totaal van het eigen vermogen	191.530	167.713
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.085	40.300
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.267	9.452
Overige schulden	420	345
Totaal van langlopende schulden	53.772	50.097
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.598	1.221
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.785
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	527	335
Schulden ter zake van pensioenen	-	10
Overige schulden	121	145
Overlopende passiva	207	197
Totaal van kortlopende schulden	2.453	5.693
TOTAAL VAN PASSIVA	247.755	223.503

8.5 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	66.814	65.434
Opbrengsten servicecontracten	1.863	1.915
Lasten servicecontracten	-1.891	-1.824
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.723	-4.451
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.387	-25.841
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.846	-14.783
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**22.830**	**20.450**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-3
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-3**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.530	6.722
Toegerekende organisatiekosten	-77	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.374	-4.839
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.079**	**1.712**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.504	-9.447
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	160.019	37.395
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	574	467
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**162.097**	**28.415**
Opbrengsten overige activiteiten	379	405
Kosten overige activiteiten	-335	-458
Nettoresultaat overige activiteiten	**44**	**-53**
Overige organisatiekosten	**-1.388**	**-1.699**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.370**	**-1.392**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	36	-20
Rentebaten interne lening	1.763	2.367
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	40
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.938	-12.471
Saldo financiële baten en lasten	**-10.039**	**-10.084**
Resultaat voor belastingen	**174.253**	**37.346**
Belastingen	-4.627	-8.232
Resultaat deelnemingen	23.817	9.377
Resultaat belastingen en deelnemingen	**19.190**	**1.145**
Resultaat na belastingen	**193.443**	**38.491**

8.6 Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	9.460	9.352
Opbrengsten servicecontracten	194	183
Lasten servicecontracten	-181	-160
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-525	-501
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.323	-3.156
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.721	-1.665
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.904**	**4.053**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	227
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-208
Toegerekende organisatiekosten	-	-16
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**3**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.938	3.557
Toegerekende organisatiekosten	-26	-48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.146	-3.024
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**766**	**485**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	20.487	8.225
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	98	80
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**20.585**	**8.305**
Opbrengsten overige activiteiten	54	154
Kosten overige activiteiten	-41	-133
Nettoresultaat overige activiteiten	**13**	**21**
Overige organisatiekosten	**-153**	**-187**
Kosten omtrent	**-22**	**-17**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	-
Rentelasten interne lening	-1.763	-2.367
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	**-1.762**	**-2.371**
Resultaat voor belastingen	**24.331**	**10.292**
Belastingen	-514	-915
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-514**	**-915**
Resultaat na belastingen	**23.817**	**9.377**

8.7 Kasstroomoverzicht DAEB over 2020

	2020	2019
		x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	67.283	65.707
Vergoedingen	2.166	2.160
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	203	215
Ontvangen interest	1.816	2.378
Saldo ingaande kasstromen	71.468	70.460
Uitgaven		
Lonen en salarissen	6.816	6.597
Onderhoudsuitgaven	22.473	20.901
Overige bedrijfsuitgaven	11.730	12.572
Betaalde interest	11.815	12.571
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	56	60
Verhuurderheffing	9.463	8.597
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	419	414
Vennootschapsbelasting	2.971	2.642
Saldo uitgaande kasstromen	65.743	64.354
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.725**	**6.106**
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.792	4.393
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.928	2.500
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	341
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.720	7.234
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	15.043	10.814
Verbeteruitgaven, woon- en niet- woongelegenheden	7.494	13.597
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.533	1.634
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	765	1.342
Investeringen overig	681	373
Externe kosten bij verkoop	141	121
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	27.017	27.881

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	48	36
Ontvangen aflossing interne lening	-	3.785
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-17	-11
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	31	3.810
Kasstroom uit (des)investeringen	**-20.266**	**-16.837**
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	22.000	23.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-9.551	-13.024
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**12.449**	**9.976**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-2.092**	**-755**

Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.538	2.293
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-554	1.538
Toename (afname) van geldmiddelen	**-2.092**	**-755**

8.8 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020

	2020	2019
		x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	9.498	9.395
Vergoedingen	284	303
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	85	91
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	9.867	9.789
Uitgaven		
Lonen en salarissen	818	801
Onderhoudsuitgaven	2.026	2.900
Overige bedrijfsuitgaven	1.494	1.500
Betaalde interest	1.763	2.367
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	7
Verhuurderheffing	766	709
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21	23
Vennootschapsbelasting	318	122
Saldo uitgaande kasstromen	7.213	8.429
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2.654**	**1.360**
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.892	2.680
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.177	952
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	-	226
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.069	3.858
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-	-
Verbeteruitgaven, woon- en niet- woongelegenheden	578	485
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	245
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	833	800
Investeringen overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	27	39
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	1.438	1.569

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	96	128
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-42	-62
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	54	66
Kasstroom uit (des)investeringen	**2.685**	**2.355**
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	-	-
Ontvangen interne leningen	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	-	-
Aflossingen interne leningen	-	-3.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-**	**-3.785**
Toename (afname) van geldmiddelen	**5.339**	**-70**

Geldmiddelen aan het begin van de periode	132	202
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.471	132
Toename (afname) van geldmiddelen	**5.339**	**-70**

9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening
Directeur-bestuurder

Mevrouw E. Lamers

Nijmegen, 30-04-2021

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Dhr. G.J. van den Brink

Dhr. J.A.M. de Kruijf

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen

Mw. B.N.J. de Wilde

Nijmegen, 30-04-2021

III. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.